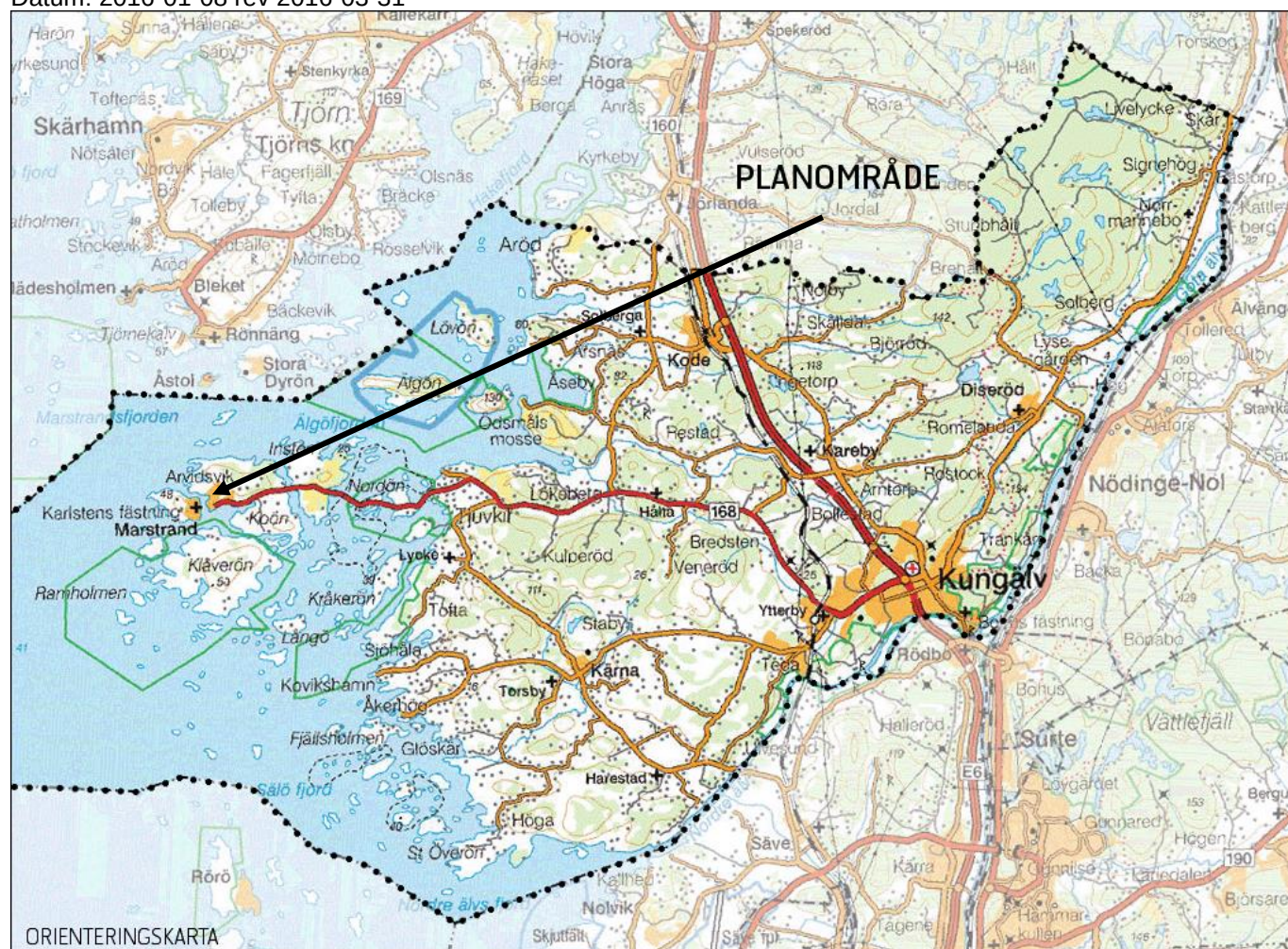


# PLANBESKRIVNING

## med genomförandebeskrivning

Antagandehandling, dnr KS2012/2172

Datum: 2016-01-08 rev 2016-03-31



Detaljplan för

## TEKNIK- OCH MILJÖBOD

Del av Marstrand 6:7 och 6:55

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Antagen av Kommunstyrelse 2017-05-19  
Laga kraft 2017-06-21



|         |                            |
|---------|----------------------------|
| ADRESS  | Stadshuset, 442 81 Kungälv |
| TELEFON | 0303-23 80 00              |
| FAX     | 0303-23 91 67              |
| E-POST  | registrator@kungälv.se     |
| HEMSIDA | www.kungälv.se             |

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| HANDLINGAR                                         | 3  |
| INLEDNING                                          | 3  |
| Vad är en detaljplan?                              | 3  |
| Planprocessen                                      | 3  |
| BAKGRUND OCH SYFTE                                 | 3  |
| FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN           | 4  |
| PLANDATA                                           | 4  |
| Lägesbestämning                                    | 4  |
| Areal och markägförhållanden                       | 4  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                        | 5  |
| Översiktsplan 2010                                 | 5  |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden | 5  |
| Bestämmelser i miljöbalken                         | 5  |
| Idealbild Marstrand                                | 5  |
| Miljöbedömning                                     | 5  |
| Kommunala beslut i övrigt                          | 6  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR                   | 6  |
| Planförslag                                        | 6  |
| Natur och markförhållanden                         | 7  |
| Bebyggelseområde                                   | 7  |
| Friytor                                            | 11 |
| Vattenområden                                      | 11 |
| Gator och trafik                                   | 11 |
| Störningar, Risk och Säkerhet                      | 12 |
| Teknisk försörjning                                | 13 |
| Administrativa frågor                              | 14 |
| GENOMFÖRANDE                                       | 14 |
| Organisatoriska frågor                             | 14 |
| Ansvar för anläggningar                            | 14 |
| Avtal och överenskommelser                         | 15 |
| Markförvärv                                        | 15 |
| Ansvariga myndigheter/upplysningar                 | 15 |
| Fastighetsrättsliga frågor                         | 15 |
| Ekonomiska frågor                                  | 15 |
| Tekniska frågor                                    | 16 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE               | 16 |
| Övrigt                                             | 17 |
| FORTSATT HANDLÄGGNING                              | 18 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN                             | 18 |
| REVIDERING                                         | 18 |

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförande
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Utredningar till planen

- PM Utfyllnad och muddringsarbeten (Göteborgs Förorter 1974-04-25)
- Geotekniskt PM(Tyrens, 2015-12-22)
- Kontrollplan, utlåtande(Andersson, Göran 2012-01-06, 2016-01-17)

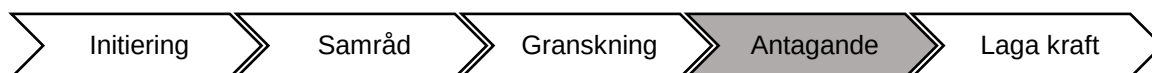
## INLEDNING

### **Vad är en detaljplan?**

Det huvudsakliga syftet med detaljplaneläggning är att pröva att marken är lämplig för bebyggelse. Detaljplanen ger en samlad bild av markanvändningen och av hur miljön avses förändras. En detaljplan är en juridiskt bindande handling som reglerar användningen av marken inom ett begränsat område och utformningen av bebyggelsen. Framtagandet av detaljplaner regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB).

### **Planprocessen**

Planarbete sker med normalt planförförande enligt PBL (2010:900), planarbetet beräknas ta ca 1-2 år. Planen bedöms under nu kända förutsättningar kunna antas under 2016. Planhandlingar, inklusive detta dokument avser antagande.



**Figur process:** Planen befinner sig i granskningsskede, den förväntas under nuvarande förutsättningar vinna lagakraft under 2 kvartalet 2016.

## BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en byggrätt för hamnändamål för befintlig Teknik- och miljöbod, samt säkra en passage utmed kajkanten.

Detaljplanen föranleds utav att sökanden önskar en planändring av gällande detaljplan för att tillskapa byggrätt för redan befintlig teknik- och miljöbod. Uppförd byggnad saknar bygglov efter

Mark- och miljödomstolens upphävande av Länsstyrelsens och Miljö- och byggnadsnämndens beslut om tillfälligt bygglov. Teknik- och miljöboden bedömdes inte vara av tillfällig karaktär och tidsbegränsat bygglov kunde då inte ges. Samhällsbyggnad fick därmed i uppdrag att möjliggöra en byggrätt för teknik- och miljöbod med användningsområdet Hamn utifrån nuvarande ändamål samt säkerställa tillgänglighet för förbipasserande genom detaljplan.

Befintlig byggnad som omfattas av planförslaget ligger inom område för hamnverksamhet i anslutning till båthamn. Byggnaden innehåller idag bland annat reningsanordning för spolplatta som används för båttvätt, här spolas färg av och tvättvattnet renas genom anläggningen innan det släpps ut i naturen. Spolplatta och tillhörande kran är inte bygglovspliktiga och ingår därmed inte i planförslaget, tvättanläggningen som helhet anses viktig för verksamhetens drift. En byggrätt för hamnverksamhet följer nuvarande markanvändning för området, dock anges detta område på sikt i Översiktsplan 2010 som centrumområde.



**Bilder;** Befintlig Teknik- och miljöbod, Centrumområdet på Koön, planområdet är rödmarkerat på bild

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av 3, 4 kap MB eftersom det ligger inom område för riksintresse kulturmiljövård. Planområdet ligger inom befintligt hamnverksamhetsområde som idag inte utgörs av kända objekt för kulturminnesvård.

Planförslaget innebär att nuvarande prickmark i hamnverksamhetsområdet ges byggrätt för mindre byggnation med hamnändamål i form av befintlig Teknik- och miljöbod. Planområdet består av utfyllnadsmassor, berg och hårdgjorda ytor. Planens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har i enlighet med ovanstående bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på västra Koön, i centrumområdet längs med kajen, ca 150 meter norr om Ringplan - färjeläget, där färjan till Marstrandsön avgår.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet utgör ca 90 kvadratmeter. Endast teknik- och miljöbod utgör en areal på ca 45 kvadratmeter. Teknik- och miljöbod återfinns inom fastigheten Marstrand 6:7 och 6:55 som ägs av Kungälv kommun.

Det finns i dag två verksamheter inom planområdet som arrenderar mark av kommunen, varav en är sökande för upprättande av detaljplan. Området får användas och disponeras för bilparkering, båttuppställning och båtservice med beaktning av gångtrafik. Intilliggande fastighet Marstrand 42:1 tillhör sökande och utgör största del av verksamheten i området.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan 2010**

Planområdet ligger i centrum inom tätort Marstrand, på redan ianspråktagen fastighet för hamnändamål. Planområdet berörs inte av strandskydd, biotopskydd eller kulturresevat enligt Översiktsplan 2010. Området ligger nära äldre bebyggelsen som är kulturhistoriskt riksintresse och viktig hamn. Hela Koön ligger inom ett stort kustområde som är av riksintresse både för det rörliga friluftslivet och för naturvården.

I Översiktsplan 2010 omnämns tillgängligheten till strandkanten som ett allmänt intresse att ta hänsyn till vid fortsatt utveckling. Vidare pekas service ut som en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företagsetableringar och besöksnäringen.

Planen medger en byggrätt för hamnändamål som delvis försvårar allmänhetens tillgång till strandkanten, dock hålls passage på ca 2 meter till kajkant öppen. Byggrätten utgör ett stöd och komplettering till hamnverksamhet och service för bland annat båtägare.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet är redan detaljplanelagt. Det är del av kvarteret VARVET mm i Marstrand, Kungälv kommun, detaljplan är upprättad i april 1975, Akt nr 873. Gällande detaljplan anger för det aktuella planområdet Hamnändamål(Th) och mark som inte får bebyggas. I resterande del av planen återfinns även mindre områden för bostadsändamål, friliggande hus.

### **Bestämmelser i miljöbalken**

Hela Marstrandsområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser med hänsyn till de natur- och kulturmiljövärden som finns enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Riksintresset för kulturmiljövården – Marstrand (O 14) – omfattar hela Marstrandsön samt en del av Koön och består av många kulturhistoriska lager, från stadens medeltida planmönster till det sena 1800-talets badortsmiljöer. Planförslaget har inte bedömts påverka detta. *Se under rubriken förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken s. 2.*

### **Idealbild Marstrand**

I Idealbild Marstrand framhålls vikten av sammanhängande promenadstråk längst vattnet på Koön. Kommunens ambition är att Marstrand skall vara ett levande samhälle året runt vilket ställer krav på service och arbetsmöjligheter samt olika typer av bostäder. Det finns en stor efterfrågan på etableringsmark för verksamheter. Utvecklingen av destinationen Marstrand är viktig för besöksnäringen och gästhamnen som är Sveriges största framhålls.

### **Miljöbedömning**

En behovsbedömning har tagits fram där en bedömning gjorts om ett genomförande av planen kan innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser samt om en miljöbedömning (MKB) enligt 5 kap 18 § PBL erfordras. Kommunen har begärt samråd med Länsstyrelsen (2015-04-21) om den behovsbedömning som har genomförts i enlighet med 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) samt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Kommunstyrelsen har genom förvaltningen godkänt behovsbedömningen för planförslaget. Bedömningen är att föreslagen detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö och byggnadsnämnden beslutade om tidsbegränsat bygglov för aktuell bod 2011-08-18, ett beslut som överklagades i flera instanser. Mark och miljödomstol och Länsstyrelsen bedömde att boden i sig passar väl in i miljön, att den inte medför några olägenheter för omgivningen, att den är viktig för att miljöanpassa befintlig verksamhet och att trafikflödet på Lilla Varvsgatan inte är avhängigt boden. Anledning till att beslutet sedan upphävdes var att byggnaden inte ansågs vara av tillfällig karaktär. Sökande för tillfälligt bygglov inkom efter upphävt beslut med en ansökan om detaljplan(2012-10-26) för att möjliggör byggrätt och bygglov för teknik- och miljöbod.

Kommunstyrelsen gav 2013-02-20 i beslut § 68/2013, förvaltningen(samhällsbyggnad) i uppdrag att påbörja planarbete för teknik- och miljöbod för del av, Marstrand 6:7 och 6:55, med normalt planförfarande enligt nya PBL 2010:900. I uppdraget angavs att tillgänglighet och säkerhet för förbipasserande ska säkerställas i den fortsatta processen.

Arrendatorn av mark för teknik- och miljöbod har med kommunens hjälp, ansökt och erhållit LOVA bidrag från Länsstyrelsen som ett led i dess miljöarbete, för anläggning och uppförande av en spolplatta och efterkommande reningssteg. Reningsanläggning utgör delvis innehåll i teknik- och miljöbod.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Planförslag**

Föreslaget ändamål för byggrätt följer tidigare gällande detaljplans syfte men inte markanvändning.

Ny detaljplan möjliggör byggrätt för hamnändamål på nuvarande prickmark, mark som inte får bebyggas inom område för hamnverksamhet. Föreslagen bestämmelse för byggrätt är V Hamn och innefattar då även magasin och lager. Här medges en högsta byggnadshöjd på 3,6 meter över mark, samt att mark får bebyggas under. Byggnation ovan mark utgör areal på ca 50 kvm och under mark för kasun ca 102 kvm, vilket innebär att mark på ca 52 kvm ej får bebyggas ovan mark inom planområdet. Ett område längs kajkanten lämnas tillgängligt för gångtrafik.

Byggrätten utgörs idag av en enplans teknik- och miljöbod med källare i form av en tät kasun, utförd med hänsyn till omgivande gestaltning och färgsättning. Mindre sjöbodar vid vattnet återfinns på andra ställen inom tätorten och är inte ett främmande inslag i miljön.

Hamnverksamhet har historiskt varit viktigt i området. Byggrätt för hamnändamål och Teknik- och miljöbod är ett komplement och stöd till den hamnverksamhet som återfinns på platsen idag.

Placeringen av miljö- och teknikboden hänger samman med funktionen av spolplattan och lyftkran som kräver lokalisering i anslutning till vattnet. Byggnation nära strandkanten försvårar för människor att passera längs med vattnet men möjliggör inte detta eftersom planen medger passage längs med kajkanten, byggrätten är lokaliserad 2 meter härifrån. I verksamhetsområden innebär gångpassage en viss säkerhetsrisk, detta gäller främst när hamnverksamheten är i drift. Lyftkran och specifikt spolplatta är tekniska anordningar som är i drift under en begränsad tid på året – då det är säsong.



**Bild vänster till höger:** 1) Planområdet från innan utfyllnad invid gammalt båtvarv, 2) Planområde idag med markerat område för kasun och tidigare strandlinje, 3) Utdrag ur illustrationskarta för förslag till detaljplan med spolplatta och kran utmarkerat

## Natur och markförhållanden

### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom tätort och nära anslutning till riksintresse för naturvård men undantaget övriga kusten om riksintresse för friluftsliv. Planområdet ligger i direkt anslutning till hamn och båtplatser, inom asfalterad upplagsyta. Planområdet utgörs av Teknik- och miljöbod med tillhörande underbyggd kasun och inom området återfinns idag ingen naturmark.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs främst av rena utfyllningsmassor av sprängsten från närliggande byggnadsprojekt (PM Göteborgs Förorter, 1974-04-25), under återfinns berg.

I geotekniskt PM (Tyrens 2015-12-22) konstateras att för området i stort, dvs för ytorna i anslutning till planområdet, så har man muddrat bort lösa sedimenten och fyllt ut med massor av sprängsten från närliggande byggprojekt. Vidare så begränsas utfyllnaden mot sjösidan av en sprängstensbank som läggs i lutningen 1:1,2.

### Fornlämningar

Inga fornlämningar är idag kända inom planområdet.

## Bebyggelseområde

### Bostäder och arbetsplatser

Området ligger inom tätortsbebyggelse och utpekat centrumområde i Översiktsplan 2010. Här återfinns i dagsläget en blandning av bostäder och verksamheter. Närmast planområdet återfinns dels hamnverksamhet och friliggande villor, dels flerbostadshus. Hamnverksamheten utgörs bland annat av båtplatser samt område för spolning av båtar, verkstad, marin shop och upplag.

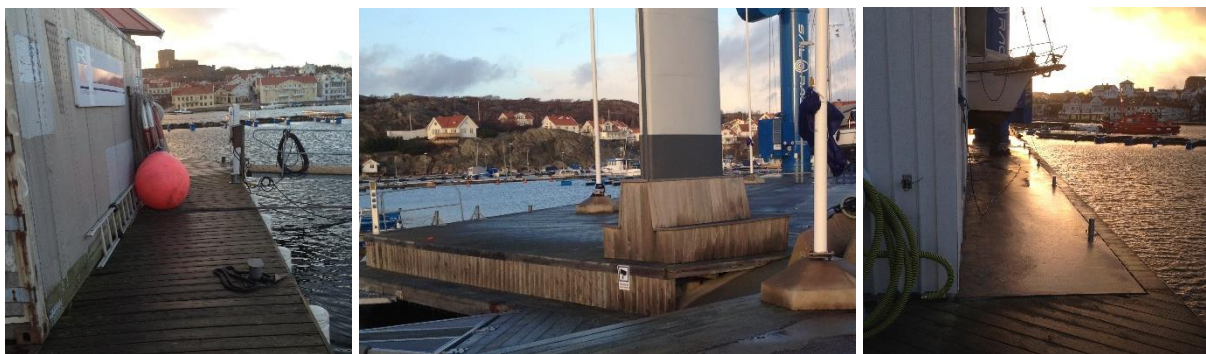
### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom centrumområdet. Här finns vårdcentral och bostäder och på ett avstånd på ca 200 meter återfinns bland annat en livsmedelsbutik, restauranger, butiker och hotellverksamhet. Kommunala verksamheter såsom skola och förskola återfinns på ett avstånd på ca 250 meter norr om planområdet. Planen berörs inte av dessa verksamheter och de bedöms inte heller påverkas av planen.

## Tillgänglighet

Idag utgörs området av hamnverksamhet, enligt gällande detaljplan, vilket gör det olämpligt för människor att vistas i närhet till kran som kräver ett säkerhetsavstånd när den är i drift.

Byggnation nära kajkanten försvårar för människor att passera längs med vattnet, avståndet på ca 2 meter från kajkant till byggnad kan främst nyttjas av gående då verksamheten ej är i drift. Det går att ta sig längs med kajen utmed hela verksamhetsområdet samt Teknik- och miljöbod, men ca 100 meter norr om planområdet är detta inte längre möjligt pga privata fastigheter (se karta under *Gator och Trafik*). Inom verksamhetsområdet som helhet finns det mindre hinder som försvårar tillgänglighet för människor med funktionsnedsättning och barn.



*Bilder ovan från vänster; Passage kortsida av bod, olika nivåer längs med kajen - kran, passage långsidan bod*

## Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Marstrand är kulturhistoriskt värdefull med drag av medeltidens planmönster och regleringar under 1600-talet och senare. Inom tätorten men ej direkt angränsande till planområdet, återfinns viktiga byggnader i kulturmiljön från bl.a. 1700- och 1800-talen samt badortsepokens byggnader och miljöer.

Planområdet innehåller inga av dessa byggnader eller karaktäristiska miljöer. Gestaltningen av Teknik- och miljöbod skall däremot om möjligt harmonisera med omgivningen vilket den gör, idag består den av vitmålad stående träpanel och rött plåttak, likande byggnationen i dess närhet. Utblicken och utsikten mot hamnen och sundet begränsas endast till viss del av byggnaden.



*Bild ovan; Omgivande bebyggelse, Teknik- och miljöbod anpassas genom dess vita träfasad och röda plåttak*

## Byggnads- och kajkonstruktion

Teknik och miljöbod är uppförd som en mindre bod med spolplatta ovan mark och nedtill en tät kasun, vilken grundlagts på berg inom utfyllnadsområde för kaj (Kontrollplan 2012-01-06).

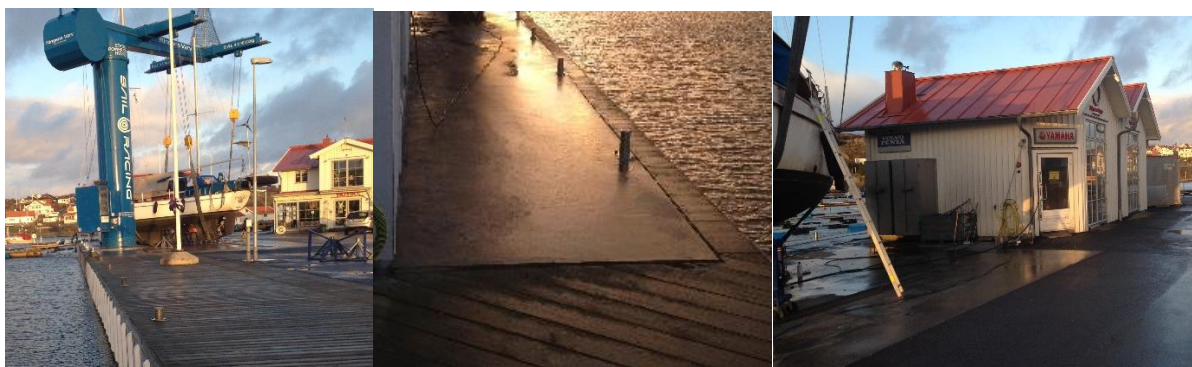
Ansvar för utförande och uppbyggnad av teknik och miljöbod har legat på arrendatorn och kommit kommunen tillkänna genom bygglovshandlingar (Bygglovsansökan 2011-12-07) och insyn i form av platsbesök under byggnationstid. Arrendator har haft en kvalitetsansvarig för byggnationen.

Kvalitetsansvarig för byggnationen av Teknik- och miljöbod, kasunkaj och spolplatta har i ett utlåtande daterat 2016-01-17 intygat att arbetet utförts enligt bestämmelserna i Plan och Bygglagen, Boverkets byggregler samt EKS 8. Samt att besiktningar har utförts av undertecknad före kritiska betonggjutningar 2012-01-31 och 2012-02-10. Vidare intygar denna i en kontrollplan daterad 2012-01-06 att arbetet har slutförts och godkänts samt att kontroller har utförts enligt kontrollplanen.

Grundkonstruktionen av kajen i anslutning till planområdet är inte besiktningsbar då konstruktionen är iklädd träbrygga. Trädinklädnaden eller in kringliggande mark har inga synliga skador eller deformationer utifrån platsbesök och bilddokumentation.

I PM om utfyllnad och muddringsarbeten (Göteborgs Förorter 1974-04-25), konstateras att utfyllnaden som idag utgör markyta och kaj består av en sprängstensbank som lagts i lutning 1:1,2 och som är grundlagd på berg. Utglidning utesluts här. Vidare beskrivs att där pontonbryggor skall förankras gjuts landfästen av betong.

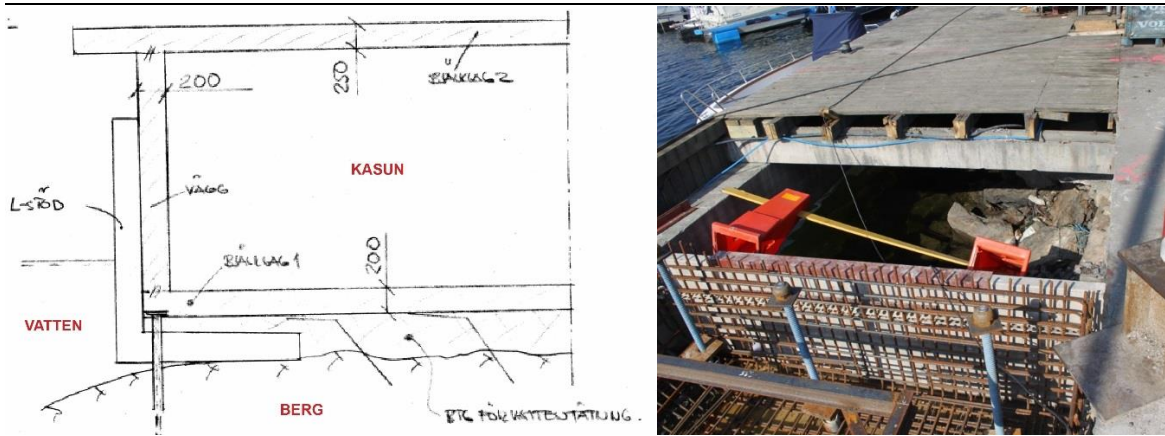
Bedömningen av kommunens hamnverksamhet och arrendator för området är att kajen troligtvis bebyggs enligt vad som uppgetts i PM och att kajen är i fullgott skick. Dokumentation från utbyggnad av kajområde saknas. Utbyggnaden och utfyllnaden av hamnområdet har troligtvis ägt rum under 1970-talet.



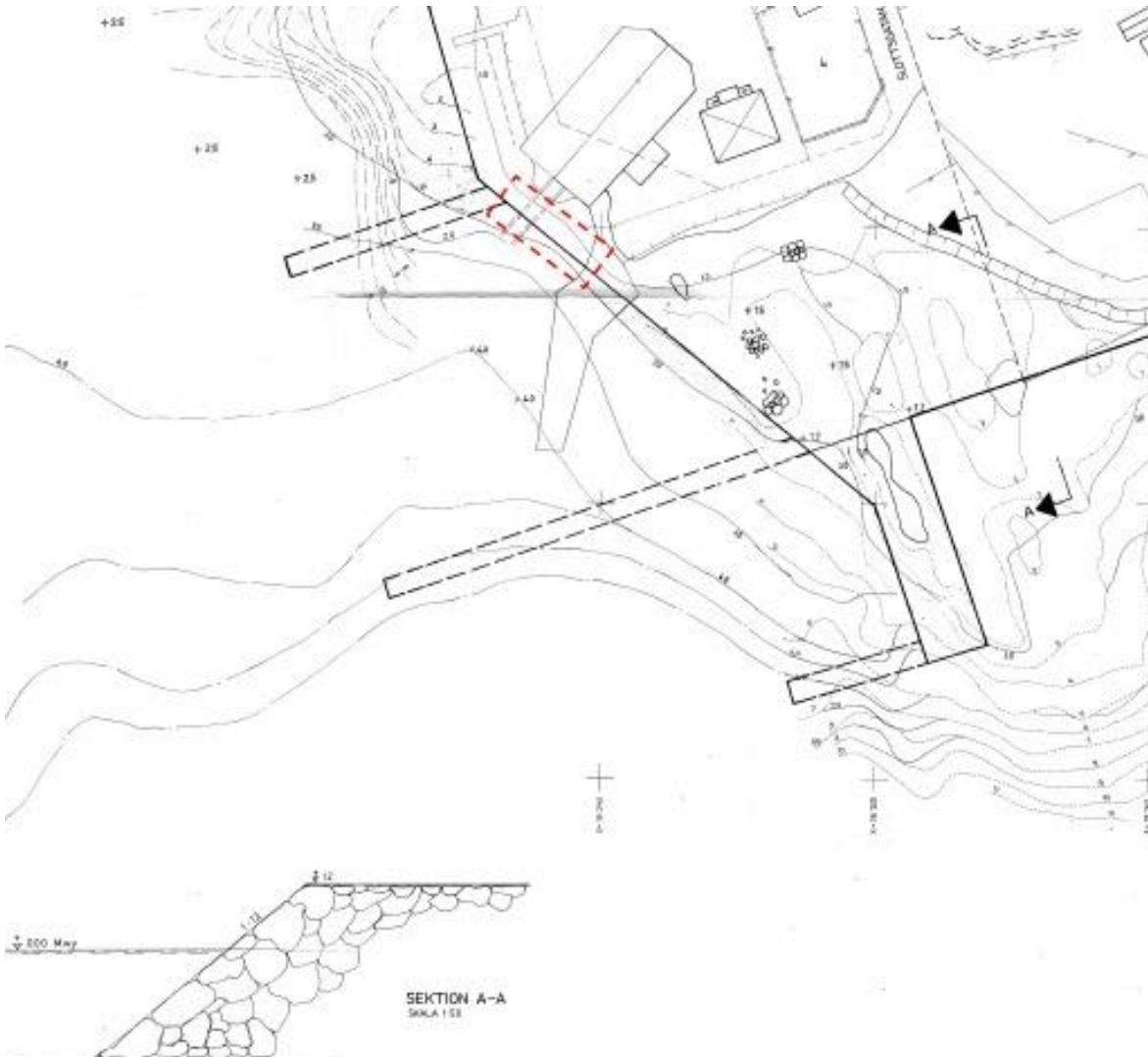
**Bilder från höger; Inklädd träbrygga, gjuten kasun syns i betong och asfalterad markyta**



**Bild från höger: Kaj från vattnet, under träbäcklädnad syns kasun, kajkonstruktionen vid byggnation av bod visar balkar och grundförutsättningar (Foto Ringens varv AB)**



**Bild:** Grundläggning av kasun ur kontrollplan(2012-01-06), bild från byggnation av teknik- och miljöbod(Foto Ringens varv AB)



**Bild:** Rödmarkerat område visar område för detaljplan, kartan visar planerad utfyllnad enligt PM(Göteborgs Förorter 1974-04-25)

## Friytor

### Lek, rekreation och naturområden

Det är ca 300 meter till närmsta naturområde och lekplats.

### Vattenområden

#### Havet

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för farleder för vattenområde Marstrand - Albrektsund. Farleder och hamnar utgör tillsammans med övriga transportslag ett sammanhållet transportsystem. Ändamålet för detaljplanen är hamnverksamhet och innefattar inte något havsområde. Däremot är hamnverksamheten starkt sammankopplad med de aktiviteter som sker i anslutning till hav, specifikt för den nuvarande byggnationen är högttryckstvätt av båtar.

### Strandskydd

Idag innefattas inte planområdet av strandskydd. Planområdet ligger på ett avstånd om ca 0,5 meter från kajkanten. Vid planläggning återinträder strandskyddet och behöver i samband med att detaljplanen antas upphävas. För detaljplanen gäller särskilda skäl för upphävande som har stöd i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Skälen för att upphäva strandskyddet i samband med antagande av detaljplanen är att bland annat behovet av lokalisering vid vattnet för anläggningens funktion samt att detaljplanen behövs för att utvidga och miljöanpassa en pågående verksamhet.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång- cykeltrafik

Inom planområdet finns möjlighet att längs med kajen promenera, detta störs delvis av ny byggnation och funktion av kran och tillhörande spolplatta som endast lämnar en mindre andel mark för passage. Allmänheten har ej tillgång till passage nordöst om planområdet pga att privata fastigheter blockerar detta genom staket och plank. Plats för cykeltrafik återfinns inte inom planområdet.

Planområdet är lokaliserat i en återvändsgränd gällande trafikstruktur, det finns ingen passage utan endast in och utfart. Gatorna till och från har en bredd på ca 5 meter och en hastighet skyltat 30 km/h. Planområdet angörs med biltrafik främst via Slottsgatan, men för större transporter används Lilla Varvsgatan, som vid vissa tider trafikeras av olika trafikslag som ska samsas om samma utrymme. Planområdet och ny byggrätt ligger inom befintligt verksamhetsområde för hamnändamål och bedöms inte innebära en ökning av trafik för området.



**Bild höger:** Översiktlig karta

### Kollektivtrafik

Planen har inget allmänt intresse och är inte avhängt försörjning av kollektivtrafik. På ett avstånd på ca 150 meter återfinns dock busshållplats och färjeläge, frekvent kör dels färjeturer mot Marstrandsön och dels expressbuss mot Ytterby, Kungälv och Göteborg. Bussturen tar från 30 - 70 minuter, beroende på destination. Kollektivtrafiken kan nyttjas av anställda inom verksamhetsområde.

## Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet och ny byggrätt kräver ingen ny parkeringslösning. Parkering till nuvarande hamnverksamhet sker idag dels på fastigheten 6:7 och dels på 6:55 och 42:1. Vidare finns det parkeringar för allmänheten på bland annat Ringplan. In och utfart för större trafikslag såsom exempelvis bilar med båttrailers sker idag genom Lilla Varvsgatan, denna tillfart är säkrad för detta ändamål och har delvis nyligen prövats av Lantmäteriet och Mark och miljödomstolen (Mål nr F 2559-13, 2015-05-06).



*Bild ovan; Parkeringssituation på 6:7 och 6:55 samt nuvarande passage längs med kajkant*

## Störningar, Risk och Säkerhet

### Förorenad mark och vatten

Marken inom fastigheten Marstrand 6:7 innehar riskklass 2 enligt MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden), vanligen påträffas för områden med verksamheter av liknande slag markföroreningar av metaller etc. Bedömningen är att det inte kan anses nödvändigt att utreda markområde som aktuell plan berör eftersom det inte upptäckts några föroreningar i samband med byggnationen.

Lokalisering vid vattnet är avgörande för byggnadens funktion som innehåller reningsanläggning av spolvatten från båtbottentvätt. Kommunen är positiv till reningsanläggningen som förbättrat tidigare utsläppssituation. Havs- och vattenmyndigheten har upprättat riktvärden för utsläpp från spolplattor med reningsanläggning (Havs- och vattenmyndighetens rapport 2012:10). I ett PM för provtagning av utgående vatten från spolplatta vid Ringens Varv, Marstrand (ÅF, 2013-12-09) framkommer att reningsanläggningen i boden består av en spolplatta med gallerbrunnar med efterföljande trekammarbrunn, förfiltrering med patronfilter, påsfilter med oljeavskiljning och ett aktivt kolfilter. Därefter når vattnet recipient som i det här fallet är havet. Vid provtagningen underskrider samtliga halter av analyserade parametrar Havs- och vattenmyndighetens riktvärden. Reningsanläggningen kapacitet anses därmed vara fullgod.

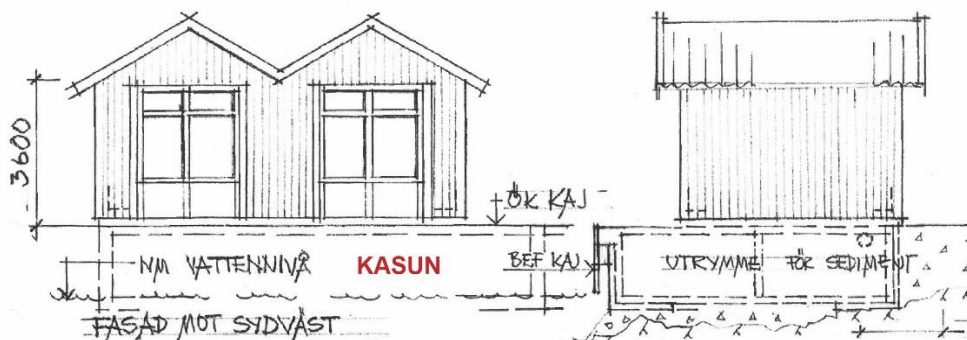
### Radon

Det finns inga mätningar för radon inom planområdet. Inom ett större område om ca 100 meter utifrån lokaliseringen av planområdet har låg radonhalt uppmätts.

### Risk för översvämning

Planområdet ligger inom område för höjd vattennivå på 2,5 m. Avståndet från bygganden på ca 2 meter till kajkanten innebär risk för höga vattenstånd och översvämning.

Konstruktionen av nederplan på boden är utformad som en tät kasun för att tåla översvämning, fig 1. Detta är en byggnadsteknisk åtgärd som bla föreskrivs i Boverkets utgåva "Bygg klimatsäkert – anpassning av planering och byggande, juli 2009". I Geotekniskt PM (2015-12-22) konstateras att grundläggning av kasun som utgörs av betonggjutning på berg och intilliggande uppfyllnader av sprängsten inte är känsliga för översvämningar.



**Bild på:** fig 1 – Ritning över bod och kasun (Ur sektionsritningar bygglovsansökan 2011-12-07)

### Risk för skred

Det har genomförts en översiktlig stabilitetskartering för ett större område för Marstrand (2001-08-31) där det konstaterats att planområdet återfinns för vad som dels är vatten och fyllnadsmassor, dels fast mark. I Geotekniskt PM (Tyrens, 2015-12-22) framgår det att planområdet bedöms till stabilitetszon 3, fast mark. Vidare beskrivs här kasunens utformning stämma väl överens med planområdets utformning. Då kasunen grundlagts direkt på berg eller via pålar på berg enligt beskrivning av byggnadskonstruktion (Kontrollplan 2012-01-06) anses denna grundläggning, och stabiliteten inom detaljplaneområdet, vara tillfredsställande.

Eftersom planområdet via kasunen är grundlagt på berg bedöms planområdet opåverkat av närområdets stabilitetsförhållanden (Tyrens, 2015-12-22).

### Buller

Hamnverksamhet är en bulleralstrande verksamhet i form av ljud från maskiner och fordon, vilket påverkar människors hälsa. Spolanläggning som aktivitet med högtryckstvätt alstrar buller men ligger utom planområdet, spolplattan ansluter till anläggning i Teknik- och miljöbod för efterföljande reningssteg. Själva spolanläggningen förhåller sig till gällande riktlinjer för buller vilket är en godtagbar nivå. Generellt gäller för högtryckstvättar att det vid användning finns en risk för höga bullernivåer, speciellt inom ett avstånd om ca 10 m. Spolning av båtar sker under en begränsad tid säsongvis.

Farleder och hamnar utgör tillsammans med övriga transportslag ett sammanhållet transportsystem, vilket har en påverkan i form av trafikstörningar såsom buller.

### Teknisk försörjning

Området ligger inom befintlig tätort och nyttjar därmed redan existerande infrastruktur.

### Vatten och avlopp

Teknik och miljöbod ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

### Värme och el

Uppvärmning och elförsörjning av byggnad möjliggörs genom befintlig infrastruktur.

### Avfall

Teknik- och miljöbod innehåller en reningsanläggning för spolning av båtar, den innehar inget behov av kommunal avfallshantering. Reningsanläggningen består av en spolplatta med gallerbrunnar med efterföljande reningssteg. Enligt Havs- och vattenmyndigheten (Havs- och vattenmyndighetens rapport 2012:10) ska det material (både organiskt och oorganiskt) som samlas i spolplattans ränna och slamavskiljare, inklusive de filter som används, betraktas som

Genomförandetid är 5 år och gäller från det att planen vunnit laga kraft. Strandskydd inom hela planområdet ska upphävas vid antagande av plan. Motiv och särskilda skäl för upphävandet är i enlighet med 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 miljöbalken då området dels redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Dels behöver även Teknik och miljöboden för sin funktion ligga vid vattnet.

Genomförandet har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Nedan följer en översiktlig preliminär tidplan för detaljplanen;

Antagande och laga kraft 2 kvartalet 2016

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detalplanen återfinns på kommunal mark och innehåller inte någon allmän plats. Kommunen är huvudman för allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

## Allmän plats

Detaljplanen innehåller inte allmän plats.

## **Kvartersmark**

Arrendator ansvarar för uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar inom kvartersmark såsom ex vatten och avloppsledningar till förbindelsepunkt.

## **Tekniska anläggningar**

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i gatumark och anslutningsmöjligheter finns därmed. Kommunen ansvarar för vattenförsörjningen och avfallshanteringen i det kommunala nätet.

Kungälvs energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Ledningsägare ansvarar för eventuell utbyggnad, drift och underhåll av tele- och bredbandsnät.

## **Avtal och överenskommelser**

Plankostnadsavtal som reglerar detaljplanekostnader mm har tecknats mellan arrendator och Kungälvs kommun.

## **Markförvärv**

Det görs inga markförvärv inom detaljplan.

## **Ansvariga myndigheter/upplysningar**

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun. Ansökan om fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning (anläggningsförrättning) m.m. söks hos Lantmäteriet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägare**

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

### **Erforderlig fastighetsbildning**

Föreslagen byggrätt bör, genom fastighetsreglering, anpassas i enlighet med detaljplan. Marstrand 6:55 överläter ca 20 kvm mark till Marstrand 6:7, båda är kommunala fastigheter.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning, och ägare till teknik- och miljöbod bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra planen. Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

### **Ledningsrätt**

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren.

### **Servitut**

Ett servitut kan bildas där detaljplanen medger x-område. Syftet med x-området är att på kvartersmark säkerställa att en allmän gångpassage mellan vattnet, kaj och bod ska finnas, även om Kungälvs kommun i framtiden inte äger marken. Fastigheten 6:7 avses vara härskande i servitutsförhållandet. Ansökning om bildning av servitut görs hos Lantmäteriet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Detaljplaneekonomi**

Kommunen har upprättat ett plankostnadsavtal med nuvarande arrendator för området.

Arrendatorn står för detaljplanens alla avgifter. I och med detta kommer kommunen ej att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

### **Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning**

Genomförandet av detaljplanen bekostas av arrendatorn och kommer att generera kostnader såsom

- Fastighetsreglering av mark samt ev omprövning av gemensamhetsanläggning
- Eventuell anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för va.
- Eventuella anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark.

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska undersökningar**

Under planarbetet har geotekniskt PM(Tyrens 2015-12-22) tagits fram för att säkerställa stabilitet.

#### **Vatten och avlopp**

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Kommunalt vatten och avlopp finns i angränsande områden. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA- nätet om så krävs.

#### **Parkering**

Parkering för verksamhetens behov löses på parkeringsplats i anslutning till planområdet.

#### **Värme, El- och teleförsörjning**

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Arrendatorn ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

#### **Miljökonsekvenser**

Vid utarbetandet av denna detaljplan har en lämplighetsprövning i form av behovsbedömning utförts enligt 2 kap – plan och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats och funnits förenligt mot kommunens översiktsplan, i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden.

Kommunen bedömer att redovisad användning av mark är förenlig, utifrån nuvarande markanvändning, med planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser:

- **Stadsbild:** Detaljplanen innebär att en byggrätt tillskapas på ca 50 kvm för byggnation vilket tillåter en höjd på 3,6 m, byggnationen är uppförd och inverkan på stadsbilden är att utblick och inblick från hamnen förändras. Mindre byggnationer i form av bodar återfinns på andra håll inom tätorten och byggnationen har anpassats i färg och materialval till omkringliggande bebyggelse vilket gör att den inte utgör ett främmande inslag i miljön.

- **Natur- och kulturmiljö:** Området innehåller inga värden för natur- och kulturmiljö och detaljplanen förväntas inte innebära en negativ miljöpåverkan. Detta har även utretts i en behovsbedömning som medföljer planhandlingar. Bedömningen är även att miljö kvalitetsnormerna för vatten eller luft inte påverkas av detaljplanen.
- **Mark och risk:** Planområdet utgörs av hårdgjord yta och byggnation på utfyllnadsmaterial. Planen bedöms inte innebära några konsekvenser för miljön än vad som i dagsläget återfinns på plats. Däremot finns det risk för översvämning och skred vilket får hanteras inom planområdet och i fortsatt planarbete.
- **Buller och hälsa:** De verksamheter som sammankopplas med planområdet är bulleralstrande och innebär en påverkan på miljön och en hälsorisk för människor. Inom planen tillåts därmed inte bostäder och den byggnation som ligger i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas. Gällande trafikallstrande buller är bedömningen att trafikflödet på lilla Varvsgatan inte är avhängigt av detaljplan för teknik- och miljöbod.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen bedöms inte innebära några kostnader förutom kostnaden för framtagande av detaljplan, i övrigt är bygggränsen och tillhörande infrastruktur utbyggd. Vidare tillkommer kostnad för genomförande av planen genom en fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

### **Sociala konsekvenser**

Genomförandet av planen bedöms inte få några direkta sociala konsekvenser, dock finns det en risk för begränsning av allmänhetens tillgänglighet till vattnet och kajkanten. Konsekvensen är att människor därmed inte obehindrat kan röra sig längs med kajkanten vilket har en inverkan på det rörliga friluftslivet. För att motverka denna begränsning lämnas utrymme för passage mellan teknik- och miljöbod och kaj.

### **Jämställdhet**

Planområdet utgörs av hamnverksamhet, utifrån planens syfte har ingen särskild hänsyn tagits till jämställdhetsperspektivet. Planområdet ligger inom närhet till kollektivtrafikförbindelser och utgör en arbetsplats för både män och kvinnor.

### **Barnperspektiv**

Planområdet utgörs av hamnverksamhet, utifrån planens syfte har ingen särskild hänsyn tagits till barn och barnperspektivet. Planområdet tillåter passage för gångtrafik men säkerhetsavstånd och brister i tillgänglighet gör området olämpligt för barn att vistas i, främst gäller detta vid pågående verksamhetsutövning.

### **Övrigt**

Uppgifter angående inventering av förorenad mark i området som återfinns i behovsbedömning har i senare skede visat sig irrelevanta för detaljplanen och nämns därmed inte här. Tidigare text i samrådsskedet kring markförhållanden är inaktuell efter ett Geotekniskt PM (Tyrens 2015-12-22) tagits fram för att fastställa stabilitet.

## **FORTSATT HANDLÄGGNING**

Beslutet att anta detaljplanen fattas av kommunfullmäktige. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Jessica Andersson, handläggande planeringsarkitekt

Hans Jönson, Exark, planarkitekt, Kenth Olsson, Enhetschef Kart och mät, Lars Remler, Hamnverksamheten, Lina Larsson, Miljöenheten, Anneli Skoglund, Linus Johnsson och Anders Bergqvist, Mark och exploateringsingenjörer

## **REVIDERING**

Planbeskrivningen har efter granskning reviderats till antagande utifrån inkomna synpunkter i granskningen. Följande revidering har gjorts;

- Förtydligande kring genomförande frågor såsom bekostnaden av fastighetsbildning samt avsikten med och härskande servitut

Kungälv kommun/ Samhällsbyggnad 2016-03-31

Anna Silfverberg Poulsen

Jessica Andersson

T f Planchef

Planhandläggare