

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
Diarienummer KS2019/1087

2020-06-03



Detaljplan för verksamheter

ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE, DEL AV MARSTRAND 6:7

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

| | |
|---|-----------|
| INFORMATION | 4 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| SYFTE | 5 |
| HUVUDDRAG | 5 |
| PLANDATA | 5 |
| LÄGESBESTÄMNING | 5 |
| AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN | 6 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| KOMMUNALA BESLUT | 6 |
| ÖVERSIKTSPLAN | 6 |
| DETALJPLAN, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN | 7 |
| BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM, NÄRINGSLIVSPROGRAM, TRAFIKSTRATEGI, GRÖNPLAN, ENERGIPLAN, SOCIAL ÖVERSIKTSPLAN ETC. | 7 |
| FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN | 7 |
| MILJÖMÅL | 8 |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 10 |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN | 10 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR | 12 |
| NATUR | 12 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 15 |
| FRIYTOR | 20 |
| GATOR OCH TRAFIK | 20 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 22 |
| VATTEN, BRANDVATTEN OCH AVLOPP | 22 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 25 |
| MILJÖKONSEKVENSER | 25 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 26 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 26 |
| ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR | 26 |
| AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER | 27 |
| ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR | 27 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 27 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 27 |
| TEKNISKA FRÅGOR | 28 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER | 29 |

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
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Naturinventering och naturvärdesbedömning, Melica, 2012-07-12
- Fågelinventering, BioDivers Naturvårdskonsult, 2012-06-11
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2012:40
- Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum, Rapport 2014:6
- VA- och dagvattenutredning, Sigma Civil, 2020-02-21
- Miljökonsekvensbeskrivningen, Tyréns, 2019-11-26
- Gestaltungsprogram, Kungälv kommun, 2020-06-03
- Översiktlig geoteknisk utredning, Norconsult, 2012-01-20
- Bergteknisk besiktning, ÅF, 2015-04-17
- PM Geoteknik COWI mars 2020
- Bergtekniskt utlåtande, COWI, mars 2020

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida under planprocess och byggnation: 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 2019. Den handläggs med utökat förfarande förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har ett betydande intresse för allmänheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillgodose behovet av verksamhetsområden i närheten av Marstrand. Marstrand är känt för sin marina verksamhet och ligger nära området Eriksberg, Mjölkekilen, norr om väg 168. Syftet är att tillåta icke störande verksamheter med tillhörande kontor. Inom planområdet föreslås marin verksamhet så som till exempel båtförvaring (inomhus och utomhus), tillverkning av båttillbehör, försäljning av båtar och båttillbehör. Verksamheter som är störande för närliggande bostäder och omgivning tillåts ej. Nya byggnader skall kunna uppföras med hänsyn till kultur- och naturmiljön.

Huvuddrag

Målsättningen för detaljplanen är att tillgodose kommande behov för ett verksamhetsområde, som anpassar sig till den befintliga miljön. Planområdet ligger längs med väg 168 och är därmed en del av entrén till Marstrand.

Planförslaget innebär att det tillskapas nya ytor för verksamheter, inom mark som omfattar knappt 2,4 ha.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Koön, längs infartsvägen till Marstrand (väg 168), ca 1 500 meter öster om Ringplan, där färjan till Marstrandsön avgår.



Planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje



Planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är knappt 2,4 hektar stort och ligger inom fastigheten Marstrand 6:7 som ägs av Kungälv kommun. Det finns i dag en verksamhet inom planområdet som arrenderar mark av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Beslut om nytt planuppdrag, Kommunstyrelsen 2019-06-19

Översiktsplan

I gällande översiktsplan ÖP 2010, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, är området redovisat som framtida verksamhetsområde. Södra Koön ingick inte i Delöversiktsplanen ”Idealbild Marstrand” från 2008, men området norr om väg 168 pekades ut som utvecklingsområde för verksamheter.

I samband med den tidigare detaljplan för Eriksbergs verksamhetsområde, del av Marstrand 6:7, togs ett gestaltungsprogram fram år 2013. Ambitionen med gestaltungsprogrammet var att ge övergripande plan- och gestaltungsprinciper som ta hänsyn till de specifika värden som finns i området och till de närliggande bostäderna.

Förutsättningarna har ändrats sedan gestaltungsprogrammet togs fram 2013 och grönytan inom kvartersmark har ersatts av asfalt. I planförslaget föreslås en naturmarksremsa mellan kvartersmarken och väg 168. Gestaltungsprogrammet har därför uppdaterats inför granskningen.

Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Se också under *bakgrund bygglov* och *bakgrund detaljplan*.

Bostadsförsörjningsprogram, Näringslivsprogram, Trafikstrategi, Grönplan, Energiplan, Social Översiktsplan etc.

I "Näringslivsplan för ökat tillväxt 2016 – 2020" redovisas övergripande strategier för näringslivsutveckling. Kungälv kommun ska vara den ledande kommunen i Bohus inom besöksnäringen med särskilt fokus på Marstrand och Bohus fästning med besökscentrum som de två främsta besöksanledningarna.

Bakgrund bygglov på platsen

Västra båthallen fick tidsbegränsat bygglov i fem år 2008. Beslutet vann laga kraft efter överklagande. Bygglovet gällde tom 31 juli 2013. Enligt beslutet skulle hallen vara avvecklad då. Företaget sökte istället nytt tidsbegränsat lov i ett år och fick det tom 31 juli 2014. Beslutet överklagades och vann aldrig laga kraft. Byggnaden står kvar utan gällande bygglov sedan 1. augusti 2013.

Östra båthallen fick tidsbegränsat bygglov i ett år tom 31 juli 2014. Beslutet överklagades och vann aldrig laga kraft. Företaget byggde hallen under tiden för bygglovsprövning på egen risk, utan att ha haft lagakraftvunnet bygglov. Saknar bygglov. Miljö- och byggnadsnämnden, MOBN beslutade 21 november 2014 dels om anstånd med att avgöra ansökan om bygglovet tills planarbetet var klart, dels att inte ingripa mot hallar eller båtuppställning under tiden. Även frågan om eventuella sanktionsavgifter sköts på framtiden.

Arrende, befintligt arrendeaftal omfattar ett område som är mindre än området som det nyttjas idag. Den 1 oktober 2014 skulle det utökade området vara avträtt enligt arrendeaftalet.

Bakgrund tidigare detaljplan

Detaljplanarbete för Eriksbergs verksamhetsområde, Marstrand 6:7 påbörjades 2011 (KS2011/2246). Inom planområdet föreslogs marin verksamhet som till exempel båthallar, tillverkning av båttillbehör, försäljning av båtar och båttillbehör. Verksamheter som är störande för närliggande bostäder och omgivning tilläts ej. Detaljplanen handlades med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL).

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 7 april 2016. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen som upphävde kommunens antagande beslut. Kommunen överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen och efter det även till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade den 10 oktober 2018 att avslå kommunens överklagan och fastställa Länsstyrelsens beslut att häva planen. Det ansågs att alternativa lokaliseringar och nollalternativ inte beskrivits tillräckligt väl.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Hela Marstrandsområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel – så kallad högexploaterad kust. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Detta innebär vissa restriktioner t.ex. för tillkommande av fritidsbebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Hela planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte medför några betydande negativa konsekvenser för vare sig natur- eller kulturvärden, friluftsliv, boendemiljö eller utsläpp till luft, mark eller vatten. Planförslaget motverkar inte heller till uppfyllelse av nationella eller lokala miljömål eller miljö kvalitetsnormer.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv's kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten ”*Kungälv's kommuns lokala miljömål*” (reviderad februari 2010). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Ingen övergödning och Hav i balans samt Levande kust och skärgård

Ingen övergödning

Miljömålet för övergödning är formulerat utifrån att halterna av gödande ämnen i mark och vatten inte ska ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.

Uppföljningen av miljömålet visar på att målet inte är uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Det går inte heller att se någon tydlig riktning för utvecklingen i miljön.

Hav i balans och levande kust och skärgård

När det gäller målet om en ett hav i balans och en levande skärgård anger miljömålet att Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och att den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Närings- och rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.

Miljö kvalitetsmålet är inte uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder och det går inte att se en tydlig riktning för utvecklingen i miljön.

Planförslag

Planförslaget innebär att dagvattnet från området för med sig näringsämnen till recipienten. Även om andelen dagvatten från planområdet är litet jämfört med övriga mängder vatten som tillförs havet är det viktigt att dagvattnet omhändertas i syfte att minska föroreningsbelastningen. För att minimera en ökad belastning av näringsämnen till havet är det därför viktigt att dagvattnet kan genomgå partikelavskiljning, då t ex kväve binder till fasta partiklar, innan det avleds vidare mot Mittsund. Under förutsättning att så sker bedöms tillförseln av näringsämnen till havet vara försumbart och utsläppet bedöms inte leda till att målet inte kan uppnås.

Planområdet bedöms inte motverka målet om biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Dessutom bedöms planen bidra till att näringsverksamhet, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Detta utifrån att de verksamheter som planeras inom planområdet syftar till att främja det lokala näringslivet med kopplingar till rekreation och nyttjande av havet.

Planen bedöms inte motverka en god måluppfyllelse för miljömålen.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Inte heller detta miljö kvalitetsmål är uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Utvecklingen i miljön är bedöms som negativ.

Miljömålet anger att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Inriktningen är att miljö kvalitetsmålet ska nås inom en generation. Miljö kvalitetsmålet är inte uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Utvecklingen i miljön är dock positiv.

Planförslag

Många av de klimatförändringar vi ser idag härrör från utsläpp från fordonstrafik. Genom att erbjuda möjligheter för verksamheter att etableras i närområdet av hamn och annan båtanknuten service skapas förutsättningar för att minska transportbehovet över längre sträckor vilket är positivt sett utifrån utsläpp till luft. Dessutom skapas förutsättningar för fler personer att hitta sysselsättning på orten istället för att behöva pendla med egen bil till t ex Kungälv eller Göteborg.

Planen bedöms inte motverka en god måluppfyllelse för miljömålen.

Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet anger att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Miljö kvalitetsmålet är inte uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder och utvecklingen i miljön är negativ.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen påtaglig negativ påverkan på natur- och kulturvärden. Planförslaget innebär inte heller att spridningskorridorer påverkas eller att barriärer skapas som förhindrar att goda livsmiljöer och ekosystem bevaras.

Närliggande vandringsleder eller andra strövområden påverkas inte av planförslaget. Planen bedöms inte motverka en god måluppfyllelse för miljömålet

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Miljö kvalitetsmålet är enligt Naturvårdsverkets uppföljning inte uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Det går inte att se en tydlig riktning för utvecklingen i miljön, riktningen är neutral.

Planförslag

Planen är lokaliserad i anslutning till befintlig infrastruktur, som väg 168 och hamnen på Koön.

Den bebyggelse som planeras inom planområdet kommer att anpassas till omkringliggande landskap både vad gäller höjd, utformning och färgsättning.

Planen medför ingen påtaglig negativ påverkan på vare sig natur- eller kulturvärden.

Genomförandet av planen innebär att de verksamheter som etableras inom planområdet måste uppfylla riktlinjer rörande buller för närboende. Detta gäller såväl själva verksamheten inom planområdet som trafiken till och från planområdet.

Planen bedöms inte motverka en god måluppfyllelse för miljömålet.

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). Undersökningen ska innebära att kommunen (1.) identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och (2.) samråder i frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Särskilda föreskrifter om de omständigheter som avses har meddelats (6 kap. 6 § MB) i miljöbedömningsförordningen. Undersökningen bidrar till att integrera miljöaspekter i planen eller programmet, vilket i sin tur i främjar en hållbar utveckling.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (identifiering av omständigheter och samråd) har utförts. Länsstyrelsen inkom med samrådsyttrande. Kommunen har i särskilt beslut avgjort att genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och i beslutet redovisat de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet har gjorts tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

En strategisk miljöbedömning har utförts och miljökonsekvensbeskrivning upprättats (enligt 6 kap. 3, 9 och 10 §§ MB).

Avgränsningssamråd med Länsstyrelsen skedde 2019-11-06.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)

Området för detaljplanen ligger inom en del av kusten som ingår i riksintresse för samlade natur- och kulturvärden, samtidigt som planområdet ingår i riksintresse för naturvård, friluftsliv och högexploaterad kust.

Planförslaget bedöms inte i stort påverka riksintresset för naturvärden eftersom planområdet är litet i förhållande till riksintresset och inga viktiga strukturer påverkas negativt. Naturvärdena anslutning till planområdet bedöms endast påverkas i mindre omfattning. Planen i sig hyser inga naturvärden.

Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)

Hela Marstrandsområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel – så kallad högexploaterad kust. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Detta innebär vissa restriktioner t.ex. för tillkommande av fritidsbebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Hela planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård och friluftsliv.

De förändringar som medges i aktuellt förslag till detaljplan bedöms vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. I planområdet finns inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- och kulturintressen.

Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Kommentar

Miljökvalitetsnormer finns reglerade utifrån miljöbalkens kapitel 5 och är ett juridiskt styrmedel för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att gällande miljö kvalitetsnormer ska iaktas vid planläggning samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL). (Boverket, 2006)

Miljökvalitetsnormen utgår från kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden och anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet.

De miljö kvalitetsnormer som ska beaktas i samband med planförslaget är normer kring luft, buller och vatten. En dagvattenutredning med avseende på rening och fördröjning inom planområdet har genomförts. Resultaten av utredningen och en bedömning av andra möjliga påverkan redovisas nedan under rubrikerna *Störning och risker*, *Luftföroreningar* respektive *Buller* samt *Teknisk försörjning, dagvatten*.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Naturreseptat (7 kap 4-8 § MB) / Kulturreseptat (7 kap 9 § MB)

Planområdet ligger utanför det beslutade naturreseptatet och strax utanför strandskyddsområden samt övriga områden med olika naturvärden. I västra delen av området ligger en vägsträckning som identifierats som "artrik väggkant", vilken vid exploatering bör visas hänsyn.

I närheten av planområdet finns naturreseptatet Marstrand, där stora delar av Koön och Marstrand samt omgivande hav med mindre öar ingår.

Ca 1,3 km väster om planområdet ligger Natura 2000-området Sälöfjorden.

I kommunens naturvårds- och friluftslivsplan (Kungälv, 2005) har delar av planområdet klassats som hänsynsnivå 2. Riktlinjerna för hänsynsnivå 2 anger att omfattande exploatering i nivå 2 områden inte får förekomma och mindre omfattande exploatering inte bör förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.

Den pågående användningen av planområdet har inneburit en påverkan på landskapet, då delar av dess karaktärsskapande element tagits bort i samband med bortsprängning av berg. Planområdet ligger intill väg 168 som i sig medfört ett intrång på landskapsbilden. Planområdet och byggnader som uppför blir synliga från väg 168 och delar av Instön. Om detaljplanen genomförs kommer de

volymen som tillåts vara jämförbara med de som redan finns på platsen samt att detaljplanen även medger att 800 m² mer kan byggas. Ytterligare byggnation i planområdet bedöms vara en mindre påverkan på landskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Området ligger på den norra sidan av väg 168 vid infarten till Marstrands tätort på Koön och utgör en del av entrén till Marstrand. Norr om planområdet ligger bostadsområdet Eriksberg och söderut ligger vattenområdet Mjölkekilen. Området avgränsas i norr naturligt av landskapet med en bergsrygg och öster av en vall bestående av sprängsten och massor från byggnationen av den östra byggnaden.

Naturmarken norr och väster om industrimarken består till stor del av lövskog med en del öppna gläntor, men det finns även inslag av enbuskar och barrträd

I planområdets närhet finns flera områden utpekade för olika slags naturvärden. Området väster om planområdet innehåller naturvärden klass 2 enligt en bedömning från Skogsstyrelsen. Det finns ädellövskog (klass 2 och 3) och ängs- och hagmark (klass 1). I naturvärdesinventeringen "Skyddsvärda biotoper och värdearter på Koön, Kungälv kommun" (2009) pekas områden ut i närområdet som Unika naturvärden (klass 1) och Höga naturvärden (klass 2). Det finns även ett mindre område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen.

Planförslag

Nämnda områden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En översiktlig geoteknisk utredning togs fram av Norconsult, 2012-01-20, och en bergteknisk besiktning utfördes av ÅF 2015-04-17.

I samband med aktuell detaljplan har COWI tagit fram geoteknisk utredning samt bergtekniskt utlåtande, båda daterade mars 2020.

COWI anger att merparten av detaljplaneområdet utgörs av berg i dagen eller berg nära dagen. Huvudparten av den naturligt avsatta jorden inom området är utskiftat till berg och återfyllt med sprängsten. Den naturligt avsatta jorden inom området består av sand som överlagras av mulljord. Jorddjupet inom området uppgår till som mest ca 11 m.

Inom aktuellt område bedöms erforderlig säkerhet för stabilitet råda och exploatering av området bedöms ej försämra detta. Området är plant och omsluts av berg-i-dagen och har därmed ej förutsättningar för att stabilitetsproblematik ska råda.

Temporär grundvattenbortledning för anläggande av brandvattenreservoar bedöms ge en försumbar påverkan på grundvattenberoende intressen i omgivningen. Om erforderliga skyddsåtgärder sätts in är bedömningen att varken allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas och att undantagsparagrafen i Miljöbalken (11 kap §12 MB) är tillämplig. Om reservoaren anläggs så att permanent grundvattenbortledning sker bör en fördjupad riskanalys avseende påverkan på eventuellt grundvattenberoende naturvärden i nyckelbiotopen, väster om anläggningen samt geotekniska risker kopplade till kringliggande byggnader och anläggningar. Om det inte är uppenbart att negativ påverkan inte kan ske krävs tillstånd för vattenverksamhet.

COWI konstaterar att skrotning har utförts i den delen av skärningen som karterades av ÅF 2015, vilket också rekommenderades i rapporten. Denna bedöms som tillfredsställande för den storskaliga stabiliteten i skärningarna markerade i Figur 3 då inga stora lösa block har påträffats i samband med denna undersökning.

Den sammantagna bedömningen, med grund i den nu genomförda bergtekniska undersökningen, är att bergets stabilitet i området är förhållandevis god och att planen kan antas enligt förslag (upprättat 2019-11-22) under förutsättning att följande åtgärder vidtas:

- De lösa blocken som ligger i naturslätten norrut bedöms i dagsläget och i befintlig situation utgöra låg till ingen risk för planområdet, men ska vid vibrationsalstrande arbeten så som ytterligare sprängning eller annat bergschaktarbete beaktas då ytterligare vibrationer kan utlösa blocknedfall. I övrigt utgör de naturliga hållarna norr om och i norra delen av planområdet låg risk för planområdet.
- Vid ytterligare sprängning i kvarvarande bergpartier ska sprängda slänter besiktigas av bergsakkunnig efter skrotning för att utreda behov av stabilitetshöjande åtgärder.
- Det förekommer ras av stenar och mindre block kontinuerligt i de nu existerande sprängda slänterna. För att undvika skador, främst på egendom, ska släntavsnitten kläs in med bergsäkrande nät.

Planförslag

Eftersom markytan inom aktuellt område till stora delar består av berg i eller nära i dagen, bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten.

Inför antagande kommer de upptäckta lösa block tas bort. I samband med bergschakt, sprängningsarbeten eller andra vibrationsalstrande arbeten i anslutning till bergsslänter alt. slänter med lösa block rekommenderas att området ses över av en bergtekniskt sakkunnig person.

Förorenad mark

Förutsättningar

Det finns inte någon känd förorenad mark i området. Befintlig verksamhet inom planområdet har båtuppställning både inne och ute idag.

Planförslag

I och med att området föreslås användas för verksamhet finns en risk för att marken kan komma att förorenas. För att undvika föroreningar till mark- och vatten finns skyddsåtgärder och rening föreslagen i VA-utredningen Sigma Civil 2020-02-21.

Sociala aspekter

Förutsättningar

Mycket av näringslivet i Marstrand och dess närmaste omgivning har kopplingar till turism och båtliv. Här finns flera småbåtshamnar med service i form av vinterföring, reparationservice och service i form av båttillbehör med mera. Det finns i dag en verksamhet inom det föreslagna planområdet, båthallar för vinterförvaring, där verksamhetsutövaren arrenderar mark av kommunen. Behovet av denna typ av verksamhet är stort i Marstrand och nuvarande verksamhet är en del i ett helhetskoncept som omfattar småbåtshamn och båtservice.

Av de åretruntboende i Marstrand arbetspendlar många till och från Göteborg. Genom att skapa möjligheter för olika typer av verksamheter att etablera sig i närområdet till Marstrand ökar möjligheterna för fler att arbeta på orten.

Planförslag

Syftet med detaljplanen är att tillgodose behovet av verksamhetsområden i närheten av Marstrand. Marstrand är känt för sin marina verksamhet. Inom planområdet föreslås marin verksamhet så som till exempel båtförvaring, tillverkning av båttillbehör, försäljning av båtar och båttillbehör.

Service är en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företags-etableringar och för besöksnäringen. Det är på Koön som service och centrum ska främjas, som en mittpunkt i ett större område, där Instön ingår. Planförslaget skapar möjligheter till ett större underlag och möjliggör servicens fortsatta utveckling.

Radon**Förutsättningar och planförslag**

Området bedöms utgöras av normalradonmark. Alla planerade byggnader bör dimensioneras för normalradonmark.

Risk för blocknedfall/bergras**Förutsättningar**

En bergteknisk besiktning har utförts år 2015 där det fastställdes förekommande av lösa block inom planområdet. Ytterligare besiktning utfördes 2020.

År 2014 har länsstyrelsen gett tillstånd till schaktning, tippning och uppslag för att bygga upp en permanent vall, anordna uppställningsyta samt att tillfälligt ha ett upplag.

Planförslag

Inför antagande kommer lösa block att tas bort. I samband med bergschakt, sprängningsarbeten eller andra vibrationsalstrande arbeten i anslutning till bergsslänter och slänter med lösa block rekommenderas att området ses över av en bergtekniskt sakkunnig person.

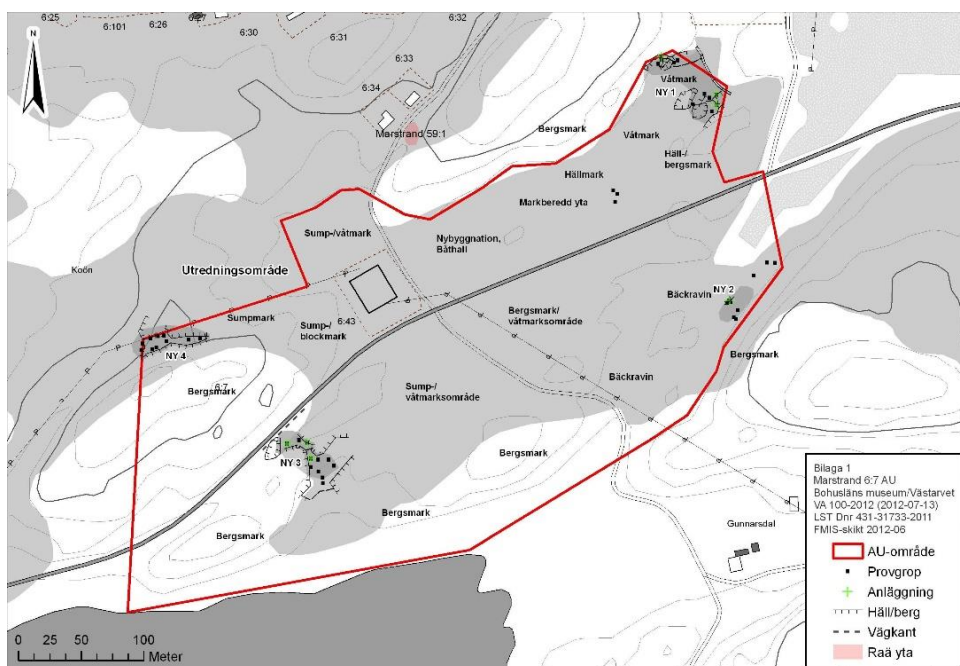
Risk för skred/höga vattenstånd**Förutsättningar och planförslag**

Marknivåer inom planområdet ligger mellan cirka +10 m och cirka +29 m. Kungälv's kommuns riktlinjer för lägsta färdiga golvnivå för nybyggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder ska normalt alltid överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Planerad bebyggelse och infrastruktur ligger på väl tilltaget avstånd från rekommenderade miniminivå.

Kulturmiljö & Fornlämningar**Förutsättningar**

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Reglerna i 4 kap MB gör det möjligt att utveckla kusten i Bohuslän för framtiden både med hänsyn till speciella objekt och till de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet. Resultatet måste emellertid alltid bli att det ursprungliga landskapet och tidigare generationers kulturpåverkan i stor utsträckning skall lämnas kvar och synas. Särskilt skall sammanhängande partier av ursprunglig eller äldre karaktär bestå (Länsstyrelsen, 2000).

Koön är förhållandevis rik på fornlämningar, med förhistoriska boplatser som är belägna i öns dalgångar och sprickdalar. Förutom boplatser finns även rösen, stensättningar och trankokerilämningar representerade i fornlämningsmiljön. I närområdet till planområdet finns rikligt med boplatser och fyndplatser. Vid en arkeologisk utredning av planområdet sommaren 2012 upptäcktes fyra lämningar i närheten av planområdet. Tre av dessa bedöms som fasta fornlämningar och den fjärde bedöms som övrig kulturhistorisk lämning. (Bohuslänsmuseum, 2012).



Fasta fornlämningar NY1, 3 och 4. NY2, söder om Marstrandsvägen, har bedömts som "annan kulturhistorisk lämning". Fornlämningen direkt öster om aktuellt planområde som benämns NY1 har fått beteckningen Marstrand 113.

Planförslag

Gränsen för planområdet kvarstår efter samrådet. Detaljplanen kommer därmed inte att påverka den ursprungliga utbredningen av fornlämningar.

Bohusläns Museum bedömer enligt samrådsyttrande för aktuell detaljplan att fornlämning Marstrand 113 /L1959:1333 avgränsats mot plangräns i sydväst genom förundersökning 2013.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är idag ianspråktagen av två båthallar om ca 1 800 m² byggnadsarea vardera och byggnadshöjd om ca 10 meter och nockhöjd 13,5 meter. Väster om planområdet finns en transformatorstation, norr om denna finns ett arrendeområde som används för uppställning och upplag. Närmaste bostadsbebyggelse ligger inom ca 50 meter nordväst, 160 m norr och 110 meter nordost, respektive ca 300 meter söder om planområdets kvartersmark.



Planområdet sett från höjdryggen i norr.



Befintliga båthallar är ca 13,5 m höga (nockhöjd). Blick från nordväst mot sydöst.



Utsikt österut - vall som uppfördes med sprängsten



Befintliga båthallar i förhållande till väg 168 och cykelvägen

Planförslag

Detaljplanen redovisar byggrätt, Z, för byggnader avsedda för icke störande verksamheter, med tillhörande kontor. Verksamheter som är störande för närliggande bostäder tillåts inte inom området, exempelvis lackeringsverksamhet, tillverkning av plastbåtar och verksamheter med stor kemikaliehantering. Se vidare under rubriken *Störningar*.

Detaljplanen medger en total BYA av 4 400 m². Högsta nockhöjd regleras till 13,5 meter och högsta byggnadshöjd 10 meter. Anledningen är att byggnader inte ska sträcka sig över den befintliga bergskanten. Istället ska byggnaderna inpassas i det befintliga landskapet.

Intrycket mot Marstrandsvägen är viktigt då många passerar här. I planen regleras att marken i västra delen ska ha en plantering. Fasadfärgerna ska vara svarta eller gråa alternativt dova kulörer i brunt, grönt och rött. Det finns även bestämmelser som syftar till att ha en diskret skyltning. Utöver byggnadernas är därför friytornas utformning och nyttjande viktigt. Båtar är en del av ortens karaktär, varför väl ordnad båtuppställning kan accepteras. Punktprickad mark på plankartan avser endast att marken inte får förses med byggnad, och får innebära därmed inte hinder för detta. Andra upplag, uppställning av maskiner och dylikt bör undvikas i detta läge. Friytor norr om byggnaderna är mindre känsliga.

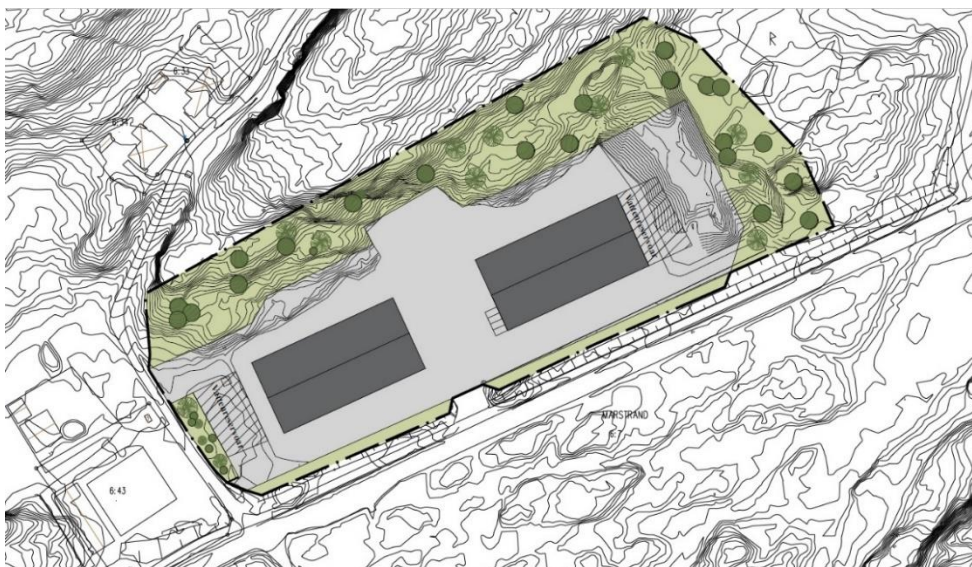


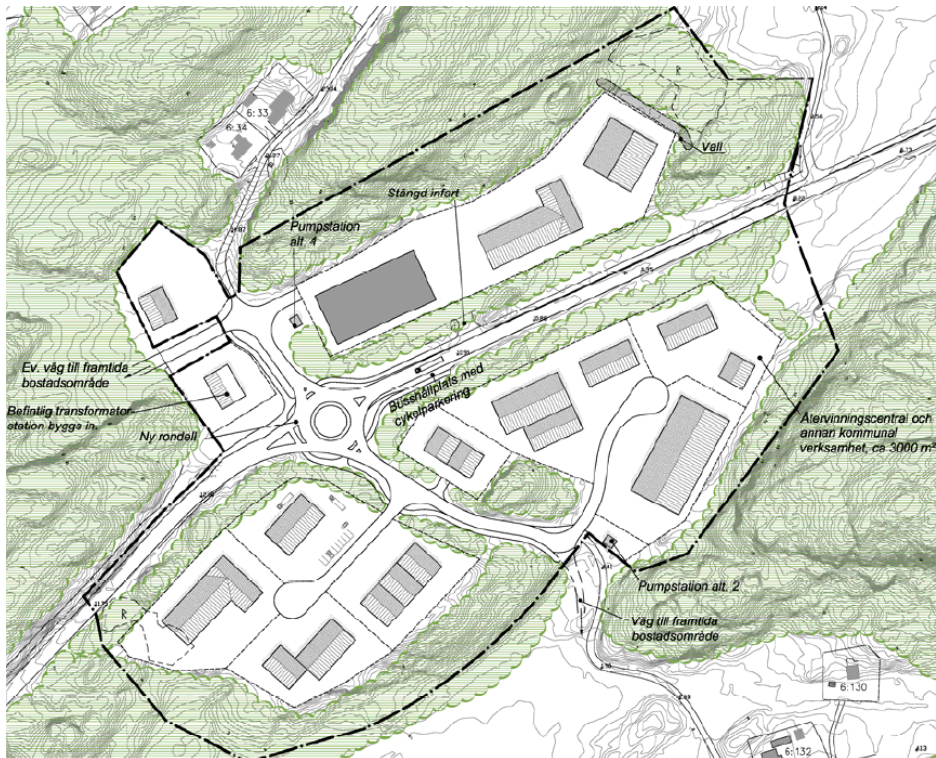
Illustration av planområdet

Framtida planer

Tidigare har man utrett även området söder om väg 168 för verksamhetsområde. I dagsläget är det inte aktuellt att planlägga den delen förrän kommunalt vatten- och avlopp i området är utbyggt. I samband med de framtida planerna avser Kungälv's kommun även att ta med mark för och planlägga en rondell i korsningen väg 168 och Rosenlundsvägen. När större grepp med rondell görs avser även kommunen att flytta utfarten från det aktuella planområdet enligt volymskissen nedan.



Volymskiss av möjliga framtida exploatering. Aktuell detaljplan avser endast nordöstra delen.



Figur 1 Illustrationsskiss framtida exploatering. Aktuell detaljplan avser endast nordöstra delen.

Service

Förutsättningar och planförslag

Närmaste service finns ca 1 500 meter från planområdet vid Ringplan i anslutning till Marstrandsfärjan.

Tillgänglighet

Förutsättningar och planförslag

Planområdet består främst av plana hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär en möjlighet till en viss utökning av dessa, vilket också förutsätts ge plana ytor.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Kungälv's kommun vill utveckla området som ett verksamhetsområde. På sikt vill kommunen planlägga ytterligare verksamhetsmark på båda sidorna om väg 168. I samband med detta avser kommunen även planlägga för en rondell vid korsningen Rosendalsvägen – väg 168.

Gestaltningen av bebyggelsen utmed vägen är viktig eftersom den blir det första av Marstrand som besökare som kommer från land ser.

Till det upphävda planärendet togs ett gestaltningsprogram fram. Då situationen ändrats sedan dess har programmet reviderats. Det reviderade programmet avser främst de delar som gäller vegetation, byggnadsvolymer och fasadutformning. I gestaltningsprogrammet finns rekommendationer att behålla och tillskapa grönska mellan bebyggelsen och väg 168 samt mot Rosendalsvägen.

Planförslag

Övergripande plan- och gestaltningsidéer är att detaljplanen med stöd av gestaltningsprogrammet ska medföra att området blir en välkomnande entré till Marstrand. Programmet ska medverka till en flexibel plan för att passa olika slags verksamheter anpassade till landskapets skala. Gröna ridåer skapas längs huvudstråken i området genom att bevara naturmark och komplettera med nyplantering där så behövs mellan verksamhetsbyggnaderna och väg 168 och Rosendalsvägen. God sikt måste dock bevaras vid tillfart och vägkorsning. Utformningen ska underlätta för oskyddade trafikanter att röra sig i området. Landskapsbilden ska bevaras öster om planområdet och mot Mjölkekilen. Hänsyn ska tas till närliggande bostäder (befintliga och framtida) och den värdefulla naturen.

Gestaltningsprogrammet anger riktlinjer för utformning av exponerade fasader och entréer. Fasader mot Marstrandsvägen ska ägnas särskild omsorg och gestaltningen ska sträva efter ett varierat och intressant uttryck. Enligt gestaltningsprogrammet kan lämpliga fasadmaterial vara tegel, puts eller betong och i väl gestaltad plåt som i sin struktur och yta genomgått omfattande förädling. Trä som byggmaterial tillåts inte på grund av risk för brandspridning. tillåts inte på grund av risk för brandspridning. Byggnader ska utföras med svart eller grå färg alternativt dova kulörer i brunt, grönt och rött som smälter in i den grönskande omgivningen. Väl utformad belysning av kvartermark och gatumiljö är viktigt för orienterbarhet och trygghet.



Friytor

Naturområden

Förutsättningar och planförslag

I den naturinventering som utfördes sommaren 2012 identifierades ett antal värdefulla områden. Dessa ligger utanför planområdet. I planområdet ges verksamhetsområdet en tydlig gräns norrut genom befintlig bergsrygg. Bergsryggen i norr inom planområdet och sydost utanför planområdet markerar dalgångens sträckning som fortsätter österut och bidrar till att definiera landskapsrummet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Hastighetsbegränsningen på Marstrandsvägen är i dag 70 km/h. Marstrandsvägen är 7 meter bred. På norra sidan av vägen har en gång- och cykelväg byggts ut.

Planförslag

Den befintliga infarten som svänger direkt från Marstrandsvägen in i planområdet kommer bli den huvudsakliga infarten. Tillfart möjliggörs även mot Rosendalsvägen. Detta är kopplat till möjligheten för räddningstjänsten att nå fastigheten. Vid utbyggnad av cirkulationsplats enligt nedan, kan tillfarten från väg 168 begränsas till räddningsfordon.

En förenklad åtgärdsvalsstudie har genomförts av Kungälv kommun och Trafikverket för korsningspunkten på Marstrandsvägen under 2013/2015. Där man har undersökt andra alternativa infartslösningar. Dock har inget beslut fattats.

På längre sikt föreslås en cirkulationsplats i anslutning till Gunnarsdalsvägen och Rosenlundsvägen. Den kommer dock inte byggas förrän ytterligare exploatering tillkommer i anslutning till planområdet. Utformningen kommer att detaljstuderas. Se även Framtida planer.

Trafikrörelserna till och från verksamheten är starkt säsongsbetonad och ökningen av trafikrörelser bedöms bli marginell.

Kollektivtrafik

Förutsättningar och planförslag

Västtrafik trafikerar väg 168 med reguljära turer, vid planområdet finns hållplats Gunnarsdalsvägen. Turtätheten är god med minst en avgång per timme. Resor till Ytterby tar 30 minuter. Därifrån går buss och tåg till Göteborg (+20 – 40 minuter) respektive buss till Kungälv (+10 – 20 minuter).

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

I dagsläge nås planområdet genom en in- och utfart direkt från väg 168.

Planförslag

In- och utfarten direkt från väg 168 är tillfällig och ska tas bort i samband med exploatering av området söder om väg 168.

Parkering ska anläggas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska ställas i relation till exploaterings omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens.

Störningar och risker

Luftkvalitetsnorm

Förutsättningar

I området kring aktuellt planområde och i dess närområde överskrids inte miljökvalitetsnormen för luft. Detta utifrån att området är välventilerat, glesbebyggt och inga större industrier med utsläpp till luft finns i närområdet.

Planförslag

Genomförandet av planen bedöms inte generera ett omfattande transportarbete eller utsläpp till luft från den typ av verksamhet som tillåts etablera sig inom planområdet. Därmed bedöms inte planförslaget medverka till att motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen.

Norm för buller

Förutsättningar

Störningar för människor och djurliv kan uppkomma med höga ljudnivåer, buller. För att förhindra ohälsa eller andra störningar finns riktlinjer för omgivningsbuller.

Planområdet ligger intill väg 168, där trafiken bidrar till buller i närområdet. I övrigt ligger närliggande bostäder inom område som kan betraktas som relativt tyst. Det är därför viktigt att ljudnivån i området som helhet hålls på en låg nivå och att verksamheterna inom planområdet inte tillåts addera mer buller så att riktlinjerna inte klaras. De verksamheter som etableras inom planområdet ska kunna uppfylla dessa riktlinjer vid närmaste bostad.

Planförslag

Genomförandet av planen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormen för buller inte kan hållas.

Vattenkvalitetsnorm

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus medan grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Såväl Älgöfjorden som Marstrandsfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Fjordarna uppnår ej god kemisk status om man räknar in kvicksilverbelastningen. I övrigt bedöms den kemiska statusen som god även om det saknas mätningar av miljögifter i Marstrandsfjorden. Den ekologiska statusen bedöms som måttlig, främst beroende på för hög näringsbelastning.

Planförslag

Under förutsättning att dagvattnet hanteras så att näringsämnen, metaller och andra typer av föroreningar reduceras genom avskiljning och fastläggning bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen.

Påverkan på grundvattnet bedöms som liten utifrån genomförandet av planen, under förutsättningar att skyddsåtgärder vidtas för att förhindra föroreningsspridning till underliggande mark. Detta utifrån att planområdet inte har något utpekade skyddsvärd grundvatten. Däremot finns skyddsvärd grundvatten i anslutning till bostadsbebyggelsen norr om planområdet. Avståndet till dessa uttagsområden bedöms dock vara så långt att risken för föroreningsspridning till dessa magasin är liten.

Teknisk försörjning

Vatten, brandvatten och avlopp

Förutsättningar

Grundvattenytan har mätts i skruvborrhål och vid undersökningen i januari 2012 låg grundvattenytan på nivåer mellan ca 0-1 m under markytan (Översiktligt geoteknisk utredning PM till underlag för detaljplan, Norconsult, 2012-01-20).

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor runt båthallarna avleds med brunnar och dagvattenledningar till vägdiket söder om båthallarna. Det går en vattendelare mellan båthallarna i nord-sydlig riktning och dagvattnet från båthallarna leds därför till två olika recipienter, dels österut till Älgöfjorden, dels söderut till Mjölkekilen. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten saknas.

Skyfallskarteringen visar att det finns risk för översvämning intill byggnaderna vid intensiva regn. Fastigheten saknar vatten och avlopp. Spillvattenservis till det kommunala ledningsnätet saknas och det finns inte heller något enskilt avlopp. På området finns en torrtoalett utomhus.

Fastigheten saknar vattenservis till det kommunala vattennätet och har inte heller någon egen brunn för dricksvattenförsörjning. Byggnaderna saknar tappställen (handfat, dusch mm) för dricksvatten.

Fastigheten saknar brandvattenförsörjning.

Planförslag

Färsk- och spillvatten

Möjlighet att ansluta till området kommunalt VA-nät saknas. Området ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket bedöms tidigast kunna tillkomma år 2030.

Brandvatten

Kapacitet för brandvattenuttag från det allmänna dricksvattennätet är mycket begränsad. Detta på grund av att dricksvattenledningarna i planområdets närhet saknar kapacitet till ett direktuttag på 40 l/s, vilket bedöms vara dimensionerande eftersom båthallar bedöms ha en hög brandbelastning.

Brandvattenförsörjningen föreslås anordnas antingen genom en större reservoar på fastigheten (Alternativ 1) eller genom intag av havsvatten från Mjölkekilen (Alternativ 2). Se även förkastade förslag i VA-utredningen, Sigma, 2019-11-29, uppdaterad 2020-02-21.

Alternativ 1: Brandvattenförsörjning kan anordnas som ett lokalt brandpostnät med en reservoar på 380 m³ där påfyllning sker med takdagvatten. Frysrisk behöver beaktas och reservoaren behöver därför ha ett djup på cirka 2,5 meter. Reservoaren nyttjas även som en fördröjning för takdagvatten vilket gör att vattennivån i reservoaren tillfälligt kan stiga cirka en decimeter vid intensiva regn. Reservoaren förses med nivåmätare för att säkerställa att tillräcklig vattenvolym finns.

Alternativ 2: Brandvattenförsörjning kan anordnas genom utbyggnad av ett lokalt brandpostnät och tryckstegringsstation där uttag av vatten görs från Mjölkekilen. För uttag av vatten från Mjölkekilen krävs en vattendom. Korrosionsbeständiga material behöver användas.

Planförslaget utgår från att området förses med brandvatten enligt första alternativet. Byggrätt ges därför för underjordisk vattenreservoar, som kan placeras väster eller öster om hallbyggnaderna. Brandposter och avstängningsventil för släckvatten ska placeras i tillgängligt läge skyddat vid brand.

Skyfallshantering.

För att möjliggöra att dagvattnet kan rinna av på ytan vid skyfall föreslås diken på norra sidan om respektive byggnad. Höjdsättningen ska utformas så att dagvattnet rinner ner mot diken för att säkerställa att vattnet kan rinna av på ytan vid skyfall. Detta behöver göras oavsett om befintliga byggnader står kvar eller inte.

Dagvattenledning

Dagvatten föreslås ledas med brunnar och dagvattenledningar till vägdike norr om Marstrandsvägen. Dagvatten från asfalterade ytor föreslås ledas åt öster mot Älgöfjorden och dagvatten från tak föreslås ledas åt väster mot Mjölkekilen. Detta för att undvika att belasta Mjölkekilen med dagvatten från förorenande ytor.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten föreslås placeras på kvarteretsmark.

Den befintliga höjdsättningen av de asfalterade ytorna runt om båthallarna som finns på platsen kan vara möjlig att justera men större justeringar av höjderna kan vara kostsamma. Åtgärder för rening och fördröjning föreslås därför anpassas därför efter befintlig höjdsättning.

Alternativ 1: Bebyggelsens takdagvatten föreslås ledas till kassetmagasin för fördröjning innan dagvattnet släpps till vägdike. Erforderlig fördröjningsvolym är 31 m³.

Om den befintliga höjdsättningen inom området, se Bilaga 3, behöver behållas i stort föreslås att dagvatten från asfalterade ytor leds med brunnar och ledningar till ett kassetmagasin innan dagvattnet släpps vidare till vägdiket. Erforderlig fördröjningsvolym är cirka 48 m³. Kassetmagasinet förses med lamelloljeavskiljare med slamfång.

Alternativ 2; Takdagvatten föreslås ledas till ett kombinerat dagvattenmagasin och brandvattenreservoar för fördröjning innan dagvattnet släpps till vägdike. Erforderlig fördröjningsvolym är 47 m³.

Dagvatten från asfalterade ytor föreslås ledas till kassetmagasin med slamfång innan dagvattnet släpps till vägdike. Kassetmagasinet förses med oljeavskiljare med slamfång. Erforderlig fördröjningsvolym är cirka 48 m³.

Släckvattenhantering

Vid en eventuell brand kan släckvatten avledas med dagvattenledningar och brunnar. För att släckvattnet inte ska ledas vidare till recipienten förses dagvattenmagasinet med en avstängningsventil.

Dagvattenledningssystemet dimensioneras för ett regn med 10 års återkomsttid och systemet har en god kapacitet att leda bort släckvattnet vid en eventuell brand. Kantsten bedöms därför som en tillräcklig invallning för att samla in släckvatten.

Beräkningsförutsättningar, fördjupade beskrivningar och förkastade förslag finns i VA- och Dagvattenutredning, Sigma, 2019-11-29 uppdaterad 2020-02-21.

Värme

Förutsättningar och planförslag

Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, i enlighet med Energiplan för Kungälv kommun, antagen 2010-02-11. Då fjärrvärme inte finns inom området kan uppvärmning ske med värmepump, biobränsle eller solvärme.

Eventuell överskottsvärme från verksamheterna bör tas tillvara och användas vid uppvärmning av byggnader inom planområdet.

El

Förutsättningar och planförslag

Området är försörjt med el.

Avfall

Förutsättningar och planförslag

Avfallshantering ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet. Områdets avfall tas om hand enligt Kungälv kommunens föreskrifter.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram som redovisar påverkan, effekt och konsekvens utifrån genomförandet av planen. Avgränsningen av MKB:n, såväl geografiskt som tematiskt, har stämts av med länsstyrelsen vid ett avgränsnings-samråd.

MKB:n redovisar två nollalternativ. Det första utgår från hur området såg ut före utsprängning av området gjordes, men det konstateras att detta inte längre existerar. Det andra nollalternativet utgår från hur området ser ut idag. Området kan då antingen utgöras av en plan outnyttjad yta eller återfyllas med jord och bergmassor. Inget av nollalternativen uppfyller behovet på verksamhetsmark. Av andra studerade lokaliseringar bedöms aktuellt planområde bäst uppfylla behovet av verksamhetsmark för näringslivsutveckling i Marstrand.

Sammantaget visar MKB:n på små till måttliga konsekvenser för omgivningen förutsatt att vissa åtgärder vidtas. Det rör sig åtgärder för omhändertagande av dagvatten samt åtgärder för att säkerställa att släckvatten i händelse av brand finns tillgängligt.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att genomförandet av planen inte medför några betydande negativa konsekvenser för vare sig natur- eller kulturvärden, friluftsliv, boendemiljö eller utsläpp till luft, mark eller vatten. Planförslaget medverkar inte heller till att motverka uppfyllelse av nationella eller lokala miljömål eller miljökvalitetsnormer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Detta avsnitt tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av aktuell detaljplan.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planen förväntas antas under hösten 2020. Därefter ska bygglov sökas och diverse anläggningar byggas ut. Detta beräknas vara färdigställt senast år 2021.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av den naturmark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Stora delar utgörs redan av naturmark där kommunen inte kommer att behöva vidta åtgärder.

Kvartersmark

Kommande fastighetsägare/arrendatorer ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Avtal och överenskommelser

Kommunen i egenskap av markägare och nuvarande arrendator i egenskap av verksamhetsutövare avser att träffa ett avtal som reglerar detaljplanens genomförande och markförvärv. Verksamhetsutövaren ska enligt avtalet bl.a. se till att vidta och bekosta åtgärder för att uppfylla detaljplanens krav på dag-, brand- och släckvattenförsörjning och -hantering i enlighet med till detaljplanen hörande utredningar.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen. Kungälv Kommun är markägare av hela planområdet medan verksamhetsutövaren Ringens Varv arrenderar delar av planområdet.

Erforderlig fastighetsbildning

Eftersom kvartersmarken ska säljas behöver avstyckning från Marstrand 6:7 ske genom lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om och verksamhetsutövaren bekostar enligt ovan nämnt avtal.

I samband med avstyckningen kan servitut komma att bildas för ledningar och/eller tillfart inom stamfastigheten till förmån för styckningslotten.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen bekostas av Kungälv kommun. Vid försäljning av markområde kommer denna kostnad att tas i beaktande vid beräkning av köpeskilling.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen avser att få täckning för sina kostnader genom försäljning av kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för verksamhetsutövaren

Verksamhetsutövaren behöver vid sidan av betalning av köpeskilling bl.a. vidta kostsamma åtgärder för hantering av dagvatten, brandvatten och släckvatten.

Framtida driftkostnader

Kommunen ansvarar för allmän platsmark, naturmark. Denna ska dock per definition sköta sig själv. Minimala insatser kan komma att krävas i ett initialt och framtida skede.

Verksamhetsutövaren däremot kommer att behöva underhålla och sköta samtliga anläggningar inom kvartersmark kontinuerligt.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Utbyggnad av allmänna färsk- och spillvattenledningar är ej aktuellt att hanteras i denna detaljplan då området ligger utanför verksamhetsområdet för VA. Om verksamhetsutövaren ändå vill och kan inhämta tillstånd för det kan en anslutning till privat förening norr om detaljplaneområdet vara aktuell. För denna lösning krävs en utbyggnad av föreningens system och en pumpstation inom kvartersmarken.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kan ske som beskrivits ovan och i tillhörande VA-utredning. Det är kostsamma lösningar i form av två separata system, ett för takvatten och ett för ytvatten, med underjordiska ledningar och fördröjningsmagasin.

Verksamhetsutövaren ansvarar för och bekostar lämplig lösning och ska följa relevanta utredningar tillhörande denna detaljplan i enlighet med ovan nämnt avtal.

Brandvatten

Brandvattenhanteringen sker förslagsvis enligt VA-utredningen genom stor reservoar i kombination med tryckstegringsstation, ledningar och brandpost.

Verksamhetsutövaren ansvarar för och bekostar lämplig lösning och ska följa relevanta utredningar tillhörande denna detaljplan i enlighet med ovan nämnt avtal.

Släckvatten

Släckvattenhanteringen sker genom exempelvis invallning som utförs och bekostas av verksamhetsutövaren som ska följa relevant utredning tillhörande denna detaljplan i enlighet med ovan nämnt avtal.

Parkering

Parkeringsbehovet ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet.

El-, bredband och teleförsörjning

Anslutning till dessa nät ansvarar verksamhetsutövare och berörd leverantör för.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Kristina Axelsson – Plankonsult, Tyréns (samråd)

Elisabeth Hellström – Planarkitekt, Kungälv kommun (samråd)

Pernilla Olofsson – Planarkitekt, Kungälv kommun (samråd)

Denis Nähring – Mark- och Exploateringsingenjör, Nähring Fastigheter AB

Fredrik Horn - Miljö, Kungälv kommun

Carolina Bodlund – VA-enhet, Kungälv kommun

Kenneth Fondén (granskning)

Kungälv kommun 2020-06-03

För Samhälle och utveckling

Fredric Norrå

Enhetschef Plan

Kenneth Fondén

Plankonsult