KUNGÄLVS KOMMUN

Samrådshandling
Ärende: KS2023/1913
2026-10-30



Planbeskrivning

Detaljplan för parkering

Del av Fjällsholmen 1:16 och del av Åkerhög 3:1

I Hermansby, Kungälvs kommun

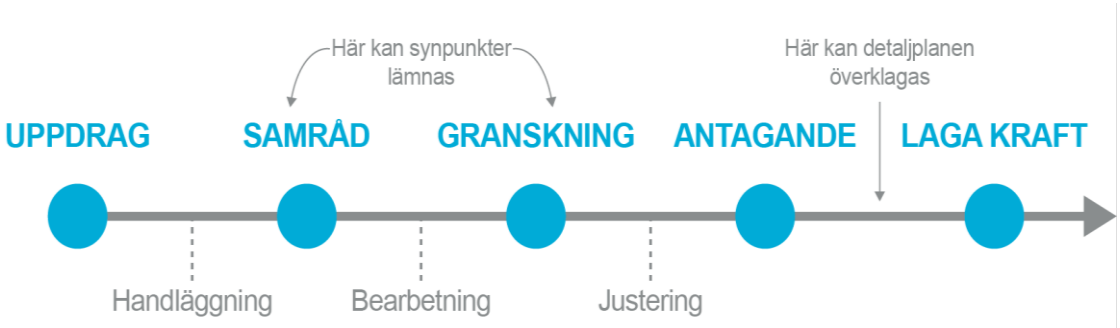
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. 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.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1.UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2.SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3.GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

INNEHÅLL

INLEDNING 6
DETALJPLANENS SYFTE 6
GEOGRAFISKT LÄGE 6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 6
ÄRENDEINFORMATION 6
GENOMFÖRANDETID 7
PLANFÖRSLAG 8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 8
ALLMÄN PLATS 11
KVARTERSMARK 12
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 13
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN 13
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 13
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 13
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 14
TEKNISKA FRÅGOR 15
EKONOMISKA FRÅGOR 16
ORGANISATORISKA FRÅGOR 16
KULTURVÄRDEN ..... **FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 17
UPPLYSNINGAR 17
PLANERINGSUNDERLAG ..... **FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 18
KOMMUNALA 18
RIKSINTRESSEN 18

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 19
MILJÖKVALITETSNORMER 19
NATUR 19
MILJÖ 19
HÄLSA OCH SÄKERHET 19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ....**FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**
KULTURMILJÖ 19
FYSISK MILJÖ 19
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....**FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**
TRAFIK 20

KONSEKVENSER 21
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 21
RIKSINTRESSEN 23
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 23
MILJÖKVALITETSNORMER 23
NATUR 23
MILJÖ 23
HÄLSA OCH SÄKERHET 24
KULTURMILJÖ 25
SOCIALA KONSEKVENSER 25
TRAFIK 25

MEDVERKANDE 26

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa bostadsnära parkering och att justera markanvändningen så att mark används för det den är mest lämpad.

GEOGRAFISKT LÄGE

Den nya detaljplanen är lokaliserad på öarna Trälen och Långholmen och berör en mindre del av fastigheterna Fjällsholmen 1:16 och fastigheten Åkerhög 3:1. Detaljplanen är uppdelad i tre mindre områden och har sammanlagt en yta om cirka 1 600 kvm.

Öarna är lokaliserade utanför det lilla samhället Vedhall. Det finns en befintlig detaljplan för bostäder för platsen som gäller för öarna Trälen och Långholmen. Detaljplanen vann laga kraft under 2007 och det har sedan dess byggts cirka 60 enbostadshus och ett flerbostadshus på ön Trälen. I övrigt består ön Trälen av några enkelfiliga bilvägar, naturmark och mindre stigar. Mot väster finns bryggor med sjöbodar. Ön är kuperad och klipporna bildar naturliga avgränsningar i landskapet. På ön Långholmen finns en outnyttjad byggrätt för tre bostadshus och ytor för komplementbyggnader och parkering.

Öarna förbinds med fastlandet genom två broar, broarna är enkelriktade. Planområdet ligger cirka två mil från Kungälvs tätort och sex kilometer från samhället Kärna. Från flerbostadshuset till närmsta hållplats för kollektivtrafik är det ungefär 600 meter.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fjällsholmen 1:16 ägs idag av Lilla Fjellsholmen AB men förvaltas av Lilla Fjellsholmens Samfällighetsförening. Åkerhög 3:1 ägs av fyra privatpersoner.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2026
Granskning	första kvartalet 2027
Antagande	andra kvartalet 2027
Laga kraft	andra kvartalet 2027

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2027.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet ”Planeringsunderlag”. Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades vintern 2025. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplanen kräver ingen byggnation utan endast reglering av markägarskapet.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

För att bättre spegla de förhållanden som råder på platsen idag och för att skydda orörd natur innebär detta planförslag att delar av den gällande detaljplanen upphävs och ersätts med en ny detaljplan. Yta som anses bättre lämpad för parkering får användningen kvartersmark med användningen bostad och yta som anses bättre lämpad som naturmark skyddas från ytterligare exploatering genom att det blir allmänplats- Natur.

Planförslaget kan delas upp i tre delar där yta 1 rör ett område på Trälen och yta 2 och 3 är områden på Långholmen. Den sammanlagda ytan som berörs är ungefär 1600 kvm. Den tillkommande kvartersmarken upptar en yta om cirka 800 kvm och de två ytor som skyddas genom att omvandlas till naturmark omfattar cirka 400 kvm vardera.

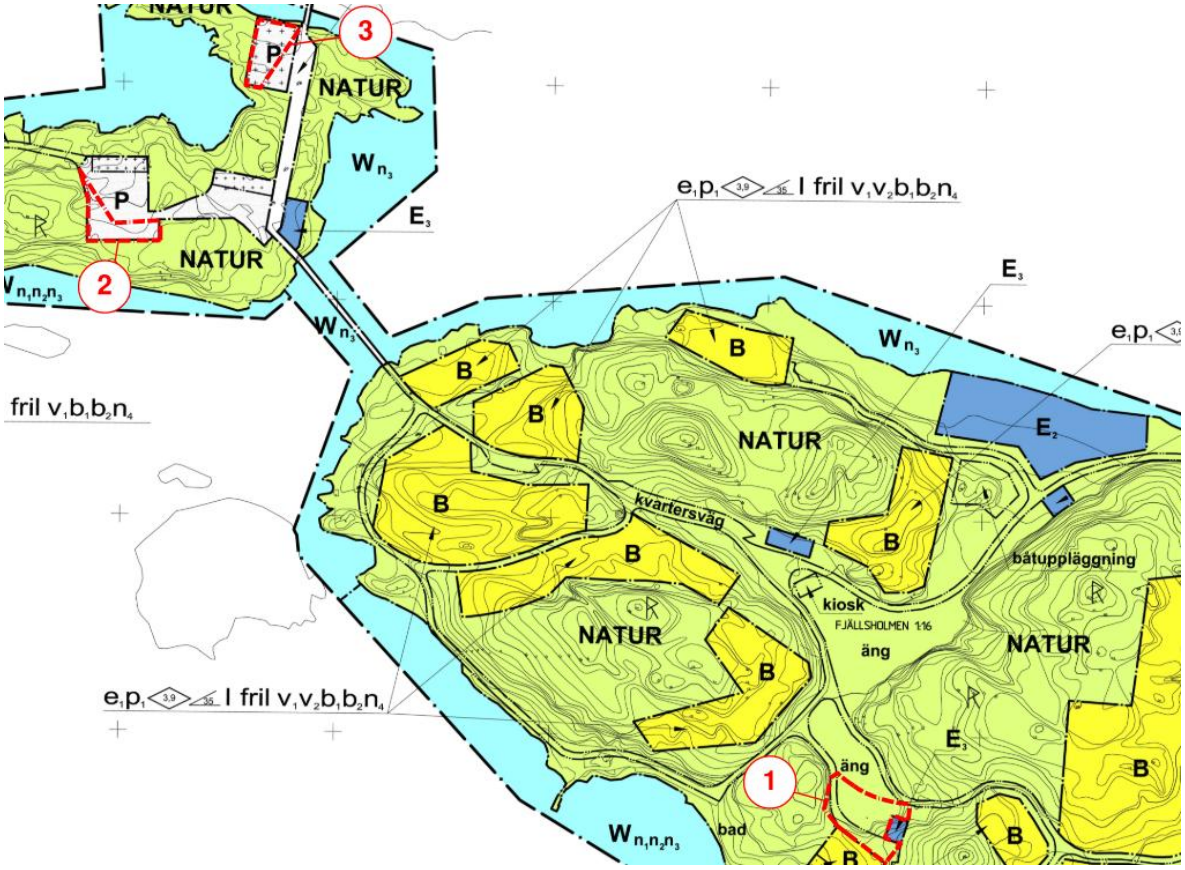


Bild 1. Gällande detaljplan med föreslagna förändringar i rött.

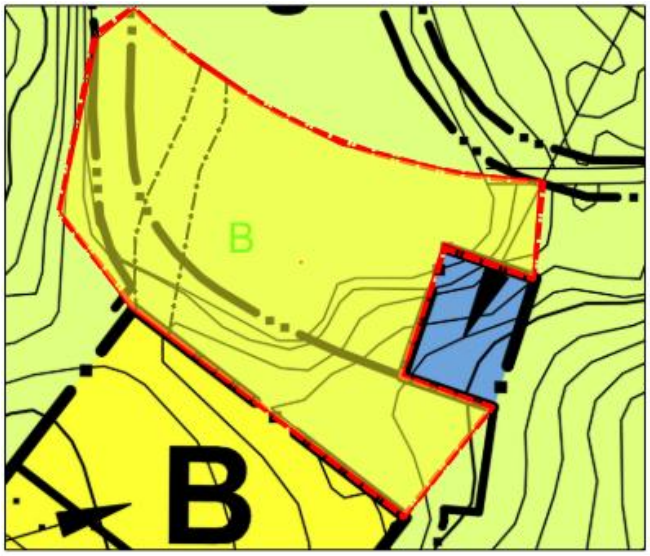


Bild 2. Yta med röd markering som i föreslagen detaljplan får användningen bostad.

YTA 1

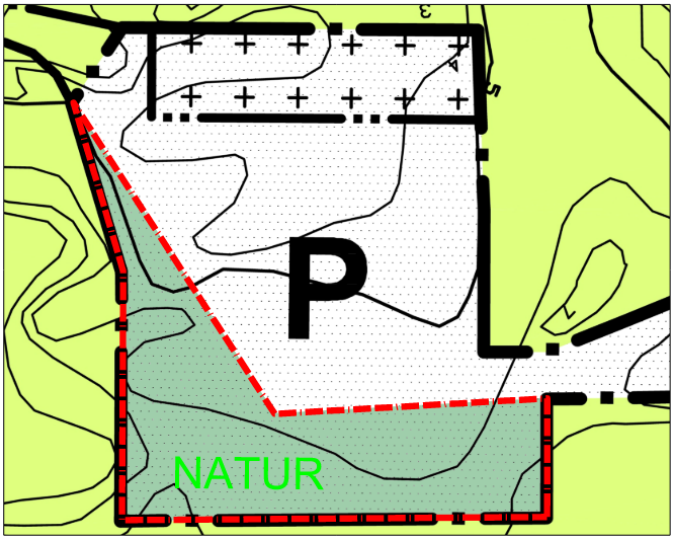
Detaljplanen innebär att yta på Trälen omedelbart norr om fastighet Fjällsholmen 1:119 görs om från naturmark till kvartersmark för att kunna nyttjas till parkering och förgårdsmark för boende på fastigheten Fjällsholmen 1:119.

Ytan är redan idag ianspråktagen för detta ändamål. Parkeringsytan bedöms vara tillräckligt stor för att uppfylla detaljplanens parkeringsnorm. Flerbostadshuset inom fastigheten har 11 lägenheter och enligt detaljplanen ska varje bostadsenhet ha 1,25 parkeringsplatser. Detta ger ett parkeringsbehov på 14 platser. Ytan bedöms vara tillräckligt stor för detta och ger även möjlighet till viss förgårdsmark för exempelvis plantering.



Bild 3. Bild tagen mot sydväst visar parkeringsyta som i gällande detaljplan har användningen naturmark.

.



YTA 2

Delar av de ytor som i gällande detaljplan är avsedda för parkering och komplementbyggnader har redan exploaterats. Ett marklov beviljades 2016 för anläggning av väg och iordningställande av parkeringsytor.

Inom och direkt angränsande till, detaljplanen finns två äldre förfallna bodar. Dessa är inte möjliga att återuppbygga enligt den gällande eller den nya detaljplanen.

Ytor som ändras till naturmark har inte exploaterats och ingår inte i tidigare beviljat marklov. Då parkering till största del sker på Trälen bedöms ytor för komplementbyggnad och parkeringsyta på Långholmen som överdimensionerade för dess syfte och de ytor som kan bevaras bör bevaras.



Bild 4 visar delar av yta 2. Bild tagen mot väster.

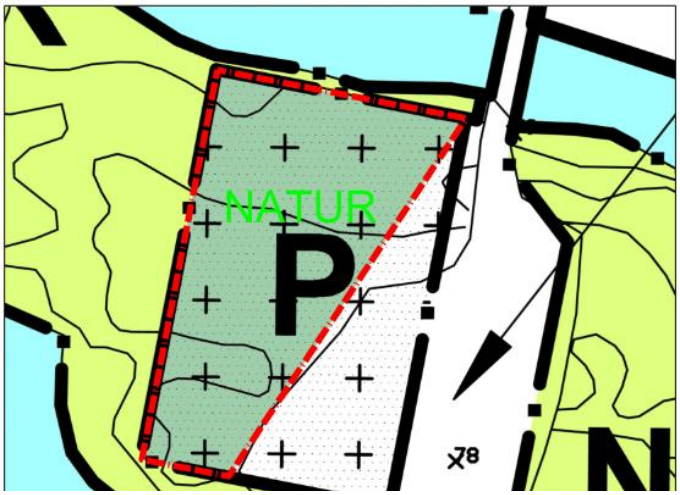


Bild 5 Yta som idag har användningen parkering och görs om till naturmark.

YTA 3

Precis efter man åker över bron från fastlandet och når Långholmen finns en yta som i den gällande detaljplanen har användningen parkering samt yta för komplementbyggnader. Denna yta är endast delvis exploaterad. Den oexploaterade ytan består av små klipphällar och om marken skulle användas för det som detaljplanen föreslår, alltså parkering och komplementbyggnader, bedöms stora utfyllnader behöva göras. Det bedöms därför som rimligt att den yta som idag är oexploaterad skyddas från exploatering genom att marken får bestämmelse om naturmark.

Då parkering till största del sker på Trälen bedöms ytor för komplementbyggnad och parkeringsyta på Långholmen som överdimensionerade för dess syfte och de orörda ytor som kan bevaras bör bevaras.



Bild 6 Bild mot öster visar asfalterad parkeringsyta samt oexploaterade klipphällar som i denna detaljplan skyddas från ytterligare exploatering.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap över allmän plats är enskilt. Det är det huvudmannaskap över allmän plats som gäller i den befintliga detaljplanen på platsen. Den befintliga detaljplanen kommer fortsatt att gälla på

övriga områden inom öarna och inget har framkommit som tyder på att huvudmannaskapet bör omprövas.

GRÖNSTRUKTUR

Planförslaget innebär att naturyta på Långholmen skyddas från exploatering. Planförslaget innebär samtidigt att yta som idag, enligt gällande detaljplan, är natur görs om till privat parkering och förgårdsmark. För att minska yta som tas i anspråk för parkering har endast en mindre yta som behövs för flerbostadshusets boendes parkeringsbehov tillåtits och omgivande mark ska fortsatt vara naturmark som allmänheten har tillgång till.

TRAFIK

Biltrafik

Parkeringsytan innebär ingen förändring från dagens användning av platsen då parkeringsytan redan är skapad och intentionen i den gällande detaljplan att skapa en bilfri ö har inte infriats. Det finns inte något som hindrar biltrafik och i och med att resterande hus på ön redan har parkering inom sina bostadsytor bedöms den tidigare visionen om en bilfri ö inte som möjlig. Parkering på Trälen istället för Långholmen innebär mer trafik till och på Trälen. Detta bedöms dock som förenligt med den redan existerande markanvändningen. På Trälen finns flera hastighetssänkande åtgärder så som farthinder samt att vägar är enfiliga.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen bedöms ej påverka den framtida gång och cykeltrafiken. Biltrafiken till ön är begränsad till endast de som bor på ön och deras besökare. Förutsättningar för att säkert röra sig på ön till fots bedöms som goda.

KVARTERSMARK

PARKERING OCH ANGÖRING

Planförslaget innebär att parkering tillåts i anslutning till boendes bostäder.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär att mark som enligt gällande detaljplan skulle vara naturmark tillåts att hårdgöras för parkering. Förändringen bedöms vara av begränsad omfattning och bedöms inte ge upphov till ansamling av dagvatten på platsen. Parkeringen bedöms inte påverka befintliga flöden. Marken på ön består till stor del av berg i dagen och många ytor är därmed redan naturligt hårdgjorda.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

NATUR **Naturområde**

Användningen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Motiv till användningen är att bevara ytan i dess nuvarande form och säkerställa att platsen är tillgänglig för allmänhet, växt och djurliv då behovet av att anordna parkering ej finns.

PBL 4 kap. 8 § punkt 2

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

Ytan är avsedd för bostadens parkeringsbehov. Ytan är större än parkeringsbehovet men detta beror på ytans sluttning närmast flerbostadshuset där parkering är svår att lösa.

PBL 4 kap. 5 § punkt 3

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

a_2 **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen**

Enskilt huvudmannaskap gäller inom ursprunglig/omgivande detaljplan och inget har framkommit som tyder på att huvudmannaskapet bör omprövas.

PBL 4 kap. 7 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen används för att begränsa markens utnyttjande. Marken begränsas till förgårdsmark avsedd för parkering och förgårdsmark för bostädernas behov.

PBL 4 kap. 11 § punkt 1

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

a_1 **Strandskyddet är upphävt**

Upphävande av strandskydd inom kvartersmarken regleras i plankartan eftersom strandskyddet återinträder vid upprättandet av ny detaljplan och på grund av att strandskyddets syften inte uppnås inom de områden där bestämmelsen finns. Motiv till upphävande inom kvartersmarken inom planområdet är punkt 3; *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*.

MB 7 kap. 18 e § och 4 kap. 17 §.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Aktuell detaljplan har enskilt huvudmannaskap för allmän plats och det finns ingen mark utlagd för annat än enskilt byggande vilket innebär att kommunen inte har någon skyldighet till inlösen av mark inom detaljplanen.

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom planområdet som får se till att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Normalt sker detta genom att en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen och därefter bildas en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Om ingen gemensamhetsanläggning bildas av någon som ska delta i gemensamhetsanläggningen har fastighetsägaren till marken utlagd som allmän plats rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen.

RÄTT TILL INLÖSEN

Det finns inga rättigheter inom allmän platsmark som behöver lösas in.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering av ett markområde för parkering inom kvartersmark belägen inom Fjällsholmen 1:16. Den berörda kvartersmarken föreslås fastighetsregleras till Fjällsholmen 1:119.

Fastighetsägaren till Fjällsholmen 1:16, Lilla Fjellsholmen AB, ansvarar för nödvändig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se tabell 1 i kapitlet Konsekvenser.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkström.

Servitut

Befintliga servitut, som är inskrivna i fastighetsregistret och lokaliserade inom planområdet, finns redovisade i separat fastighetsförteckning.

Det finns ett inskrivet avtalsservitut för ett markområde (angöring för boende, gäster, utryckningsfordon, sopbilar, taxi och andra servicefordon samt uppställningsplatser för bilar) till förmån för Fjällsholmen 1:119, belastande Fjällsholmen 1:16. Delar av avtalsservitutets markområde omfattar det föreslagna markområdet inom kvartersmark för parkering. Avtalsservitutet behöver upphävas i samband med kommande lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av kvartersmarken för parkering till Fjällsholmen 1:119 som är förmånsfastighet i avtalsservitutet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag två gemensamhetsanläggningar:

- Fjällsholmen ga:2 med ändamålen sjöbodar, båtplatser, bryggor, bastu, lekplats, badplats och grönområde
- Fjällsholmen ga:3 med ändamålen vatten, avlopp, vägar, informationskiosk

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Lilla Fjellsholmens Samfällighetsförening.

För genomförande av detaljplanen behöver den befintliga gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:2 omprövas genom en omprövningsförrättning hos Lantmäteriet med anledning av att marken inom kvartersmarken för parkering idag är upplåten till gemensamhetsanläggningen för ändamålet grönområde. För att möjliggöra en fastighetsreglering av den nya byggrätten för parkering behöver därför gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:2 omprövas för att upphäva gemensamhetsanläggningen inom den del som ligger inom detaljplanens kvartersmark, det vill säga byggrätten för parkering. Efter en sådan omprövning utgår det berörda markområdet från gemensamhetsanläggningen och Lilla Fjellsholmens Samfällighetsförenings förvaltning. För ekonomiska konsekvenser se rubrik ”Ekonomiska frågor”.

Gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:3 behöver eventuellt omprövas om den föreslagna kvartersmarken för parkering fastighetsregleras till Fjällsholmen 1:119. Orsaken är att avstängningsventilens placering kan behöva flyttas ut till den nya fastighetsgränsen. Bedömningen är att det inte bör finnas behov av att flytta avstängningsventilen och gemensamhetsanläggningen behöver då inte omprövas. Efter eventuell fastighetsreglering av kvartersmarken kommer gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:3 i så fall även belasta Fjällsholmen 1:119.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

Parkering är redan utförd så inga ytterligare genomförandeåtgärder angående dagvatten bedöms behöva utföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

Detaljplanen innebär en kostnad för fastighetsägaren till Fjällsholmen 1:16, i form av plankostnad enligt tecknat plankostnadsavtal. Planförslaget förväntas öka värdet på fastigheten Fjällsholmen 1:16 genom att ett markområde för parkering skapas inom kvartersmark.

Kostnaderna för detaljplanens genomförande kommer att bäras av fastighetsägaren till Fjällsholmen 1:16.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:2 behöver under genomförande av detaljplanen omprövas genom en omprövningsförrättning hos Lantmäteriet. I omprövningsförrättningen behöver en del av gemensamhetsanläggningens nuvarande grönområde utgå från gemensamhetsanläggningens förvaltning då området i detaljplaneförslaget utgörs av kvartersmark för parkering. Den större delen av det aktuella grönområdet som behöver utgå från gemensamhetsanläggningen är redan idag ianspråktagen för parkering samt förgårdsmark till fastigheten Fjällsholmen 1:119.

Ett avstående av området kan innebära att gemensamhetsanläggningens värde minskar då det enligt gällande anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningen är utlagt som grönområde. Deltagande fastigheter, delägarna, i gemensamhetsanläggningen kan då vara berättigade till ersättning. Det är Lantmäteriet som beslutar om storlek på eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningens delägare utifrån ersättningsreglerna i Fastighetsbildningslagen. Då det rör sig om mark utlagt som kvartersmark i detaljplanen beräknas den eventuella ersättningen som ett vinstfördelningsfall enligt reglerna i 40 a § Anläggningslagen och 5 kap. 10-12 §§ Fastighetsbildningslagen. En fördelning av den eventuella vinsten som uppkommer då den berörda marken får en annan markanvändning ska då fördelas till delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Eventuell ersättning ska betalas av fastighetsägaren till Fjällsholmen 1:16 som får en på sin fastighet belastad rättighet borttagen.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Det bedöms inte bli någon driftkostnadsökning.

GATUKOSTNADER

Några gatukostnader är inte aktuella i detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Det är inte aktuellt att teckna ett exploateringsavtal med anledning av att detaljplanen inte avser någon ny eller förändrad byggnation utan endast reglering av markägarskapet.

TIDPLAN

Detaljplanen innebär endast ett fastighetsrättsligt genomförande. Plangenomförandet kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBILDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

ANLÄGGNINGSLAG (1973:1149)

Vid planens genomförande kommer omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning/-ar aktualisera anläggningslagen.

EXPROPRIATIONSLAG (1972:719)

Ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen kan aktualiseras vid planens genomförande om mark tas i anspråk och upplåts till en gemensamhetsanläggning.

UPPLYSNINGAR

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning med mera söks hos Lantmäteriet.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Nya bostäder på Trälen och Långholmen (nr 319), laga kraft 2007-03-08

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2026-10-08

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för parkering, för del av Fjällsholmen 1:16 och Åkerhög 3:1, 2025-12-19.
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan Detaljplan för parkering, för del av Fjällsholmen 1:16 och Åkerhög 3:1, 2026-01-26.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Enligt detaljplanen *Nya bostäder på Trälen och Långholmen*, vilken vann laga kraft 2007-03-08, ska parkering för hela ön ske på den intilliggande ön Långholmen. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 60 friliggande villor och ett mindre flerbostadshus. Detaljplanen medger att cirka en fjärdedel av kvartersmarken bebyggs och det finns inget i gällande detaljplan som hindrar att parkeringsplatser skapas för boende i de friliggande bostadshusen.

Vid det enda flerbostadshuset på ön finns endast en liten yta av kvartersmark kvar som är tillgänglig från öns vägar.

I syftet för detaljplanen står att ”Avsikten är att skapa en landskapsanpassad ny bebyggelse. Bostäderna planeras för fritidsboende, som kommer att projekteras med en rimlig utrustningsstandard”. Det står sedan vidare i planbeskrivningen att ”Någon biluppställning i anslutning till husen accepteras ej” samt att ”all parkering för ön Trälen sker på Långholmen”. Detta är dock ej reglerat genom planbestämmelser.

PLANBESKED

Planbesked beviljades för åtgärden 2021-06-07 i ärende KS2021/0611. Man skrev bland annat i beslutet att då parkering medgetts på samtliga småhusfastigheter på Trälen finns det inte anledning till att detta inte ska tillämpas även för fastigheten Fjällsholmen 1:119. Förvaltningen bedömer att en planändring för att möjliggöra parkering för de boende ska genomföras.

ÖVERSIKTSPLAN

Då planförslaget är av sådan begränsad omfattning bedöms ställningstaganden i översiktsplan inte som relevanta i detta fall. Det finns heller inget i gällande översiktsplan som hindrar planläggning för parkering.

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Planområdet ligger i sin helhet inom ett område av riksintresse för naturvården. Området utgörs av Hakefjorden- Marstrandsfjorden-Sälöfjorden. Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan (antagen 2025) är de vidsträckta grundområdena mellan de otaliga öarna högproduktiva och av mycket stort värde för det marina livet och fågelfaunan.

FRILUFTSLIV

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Detta innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

HÖGEXPLOATERAD KUST

Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Inom planområdet finns oexploaterade ytor som i detaljplanen *Nya bostäder på Trälen och Långholmen* har användningen ”Kvartersmark för parkering och komplementbyggnader”. Detaljplanen syftar till att skydda områden som idag är oexploaterade från exploatering genom att yta som enligt gällande detaljplan får exploateras för parkering nu får användningen naturmark.

Den yta där den nya detaljplanen vill möjliggöra parkering är redan exploaterad för detta ändamål. Detaljplanen innebär att ingen ytterligare yta ianspråktas för parkering.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet 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.

NATUR

Öarna består utanför bostadstomterna till stor del av oexploaterad natur, mestadels bestående av klipphällar.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Platsen omfattas inte av strandskydd idag men strandskyddet inträder på platsen när befintlig detaljplan upphävs.

DAGVATTEN

Det finns inga kända problem med dagvattenhanteringen. Hantering av dagvatten för flerbostadshuset har hanterats i dess bygglovsprövning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION/ GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt gällande detaljplan finns inga geotekniska problem med bebyggelse inom planområdet.

Ön består till stor del av berg i dagen.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Det finns enligt Detaljplan *Nya bostäder på Trälen och Långholmen* fyra fornlämningar i form av gravrösen, en på Långholmen och tre på Trålen. Fornlämningarna är redovisade på plankartan och ligger inte inom det nya aktuella detaljplaneområdet.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE/LANDSKAPSBILD

Ön Trälen består av ett 60 tal moderna fritidshus och ett flerbostadshus. Alla hus är uppförda på 00-talet. av I övrigt består ön av några enkelfiliga bilvägar, naturmark och mindre stigar. Mot väster finns bryggor med sjöbodar. Ön är kuperad och klipporna bildar naturliga avgränsningar i landskapet.

På ön Långholmen är byggrätten för tre bostadshus inte ännu utnyttjad. Två mindre stugor står fortsatt kvar sedan den tidigare användningen på ön. Dessa är båda fallfärdiga och saknar fönster och dörrar. På ön finns också viss hårdgjord parkeringsyta och en byggnad för avfall.

GRÖNSTRUKTUR

En stor del av öarna består av klippor med typiskt bohuslänsk växtlighet som tillåts växa vilt. I mitten av ön Trälen ligger en gräsyta med en lekplats. En stor del av ön består av naturligt hårdgjorda ytor.

TRAFIK

Öarna präglas huvudsakligen av enfiliga, asfalterade vägar. Vägnätet används enbart av besökare till ön då öarna inte leder vidare till andra platser. Vägarna är smala och kurviga samt hastighetsdämpade med fartgupp, vilket bidrar till att hålla hastigheterna nere.

Det finns goda möjligheter att röra sig till fots och med cykel inom öarna, då biltrafiken förväntas hålla låg hastighet. Däremot bedöms tillgängligheten till service utan motorfordon vara mer begränsad, till följd av längre avstånd och en brist på utbyggda gång- och cykelvägar. En busshållplats är belägen cirka 500 meter från öarna, med avgångar några gånger per dag.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I tabellen nedan beskrivs vilka fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser som uppstår för de berörda fastigheterna och rättigheter inom planområdet.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Fjällsholmen 1:16	• Markområdet inom den blivande kvartersmarken, som idag är upplåten till gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:2 för grönområde inom allmän platsmark, behöver tas bort från gemensamhetsanläggningen. • Kvartersmarken för parkering föreslås fastighetsregleras in i fastigheten Fjällsholmen 1:119 efter att markområdet tagits bort från gemensamhetsanläggningen, se områden på kartan nedan (Bild 8) • Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggning förläggs inom byggrätten	Förrättnings- och ersättningskostnader enligt lantmäteribeslut	Värdeökning med ny markanvändning för parkering
Åkerhög 3:1	• Två markområden inom fastigheten hamnar inom allmän platsmark natur, se berörda områden av fastigheten på kartan nedan i grön färg. (bild 9) • Ingen fastighetsbildning erfordras • En gemensamhetsanläggning kan bildas i framtiden för allmän plats mark, alternativt omprövning av intilliggande befintlig gemensamhetsanläggning Fjällsholmen ga:4, för förvaltning av ytorna inom allmän plats natur	Inga konsekvenser	Eventuell intrångsersättning för upplåtande av mark vid eventuell framtida inrättande av gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:2, förvaltas av Lilla Fjellsholmens Samfällighetsförening	• Omprövas i en lantmäteriförrättning • Markområdet inom föreslagen kvartersmark för parkering utgår ur gemensamhetsanläggningens förvaltning	Inga konsekvenser	Eventuell ersättning enligt lantmäteribeslut
Gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:3, förvaltas av Lilla Fjellsholmens Samfällighetsförening	• Ett markreservat för gemensamhetsanläggning har lagts ut inom kvartersmarken för att trygga gemensamhetsanläggningens läge • Efter eventuell fastighetsreglering av kvartersmarken kommer gemensamhetsanläggningen Fjällsholmen ga:3 belasta Fjällsholmen 1:119.	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Ledningsrätt starkström 1482–2019/106.1	• Ledningsrätten påverkas ej • Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har placerats inom kvartersmarken för att trygga den befintliga ledningens läge	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser

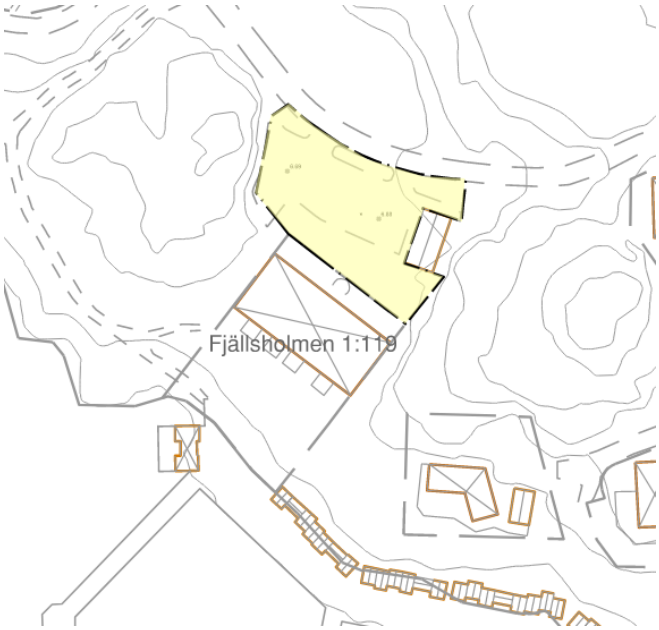


Bild 7 Yta med gul markering inom fastigheten Fjällsholmen 1:16 föreslås fastighetsregleras till fastigheten Fjällsholmen 1:119.



Bild 8 Ytor i grönt inom Åkerhög 3:1 som ändrar användning till naturmark.

RIKSINTRESSEN

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms ej påverka riksintressen på platsen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Detaljplanens syfte är att parkering skapas på den plats där det bedöms mest lämplig och att natur som idag är oexploaterad skyddas från ytterligare exploatering. Detta bedöms vara i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalkens tredje kapitel.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms ej påverka luftkvalitén,

VATTEN

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms ej påverka vattenkvalitén,

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Planförslaget innebär att ett område som annars hade varit naturmark får hårdgöras. Planförslaget innebär dock att ungefär lika mycket mark hindras från att hårdgöras genom att denna yta får bestämmelsen naturmark.

LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden då endast mindre lokala markförändringar görs.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att planen inte kan anses innebära betydande miljöpåverkan då det tänkta planområdet är av begränsad omfattning.

Flerbostadshuset behöver kunna lösa sin parkering inom närområdet och parkering framför flerbostadshuset bedöms innebära mindre påverkan på miljön än en parkering längre från bostadshuset. En stor del av området runt gällande detaljplan omfattas av strandskydd. Ytan framför bostadshuset är redan ianspråktagen för parkering. Detta ses inte som ett skäl i sig till att tillåta den men det bedöms ändå ha mindre miljöpåverkan att placera en parkeringsplats vid en redan bebyggd miljö än att placera en större parkeringsplats på ytor som ligger avskilt från bebyggelse. Ytan framför bostadshuset hårdgjordes i samband med att arbetet med byggnation av flerbostadshuset påbörjades omkring 2016.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2026-01-26 angett ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

STRANDSKYDD

Platsen ligger inom område som normalt är skyddat av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 14 §. På grund av att tidigare detaljplaneläggning skett vid tider med annan lagstiftning har platsen aldrig omfattats av strandskydd. När detaljplanen *Nya bostäder på Trälen och Långholmen* delvis ersätts av ny detaljplan för parkering inträder strandskyddet på de ytor som täcks av den nya detaljplanen enligt Miljöbalken 7 kap 18 j punkt 2 §.

Detaljplanen upphäver strandskyddet för de delar som är kvartersmark. Strandskyddet upphävs med stöd av Miljöbalken 7 kap 18 e skäl 3; *Dispensen avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Boende inom Fjällsholmen 1:119 har idag ingen laglig rätt till parkering. Då Fastighetsregleringen gjordes av Lantmäteriet 2021-02-16 akt 1482-2019 beslutades att ingen gemensamhetsanläggning skulle skapas för att boende på Trälen skulle ha rätt till de större parkeringsytorna på Långholmen. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och det finns inget som säkerställer boende på Trälens rätt till parkering på Långholmen. Parkeringsytorna ägs av de privata fastighetsägarna till Åkerhög 3:1. De ytor som är ingår i gemensamhetsanläggningen är inte tillräckligt stora för att täcka behovet för de boende inom Fjällsholmen 1:119. Det bedöms också sakna andra ytor för parkering då detaljplanen i övrigt övervägande består av privat tomtmark och naturmark. Boende inom fastighet Fjällsholmen 1:119 bedöms i och med tidigare fastighetsreglering sakna parkeringsmöjligheter. Detta i sig bedöms som skäl nog att upphäva strandskyddet enligt skäl 3.

Utöver detta bedöms också det nya planförslaget göra att strandskyddets syften inom området uppfylls bättre. Den yta som görs om från allmän plats natur till kvartersmark är yta som redan idag kan upplevas som privat. Inte bara för att den redan idag är hårdgjord för parkering men också på grund av dess närhet till flerbostadshuset och upplevelsen av att åtminstone delar av marken är en del av flerbostadshusets hemfridszon. Ytorna på Långholmen som görs om till naturmark är mer tillgänglig för människor och även för djur och naturliv. Även med en eventuell framtida bebyggelse på Långholmen ligger de ytor som görs om naturmark på större avstånd till byggrätter och upplevs därför som mer tillgänglig för allmänheten.

Den nya detaljplanen verkar därmed för att trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområdena samt att bevara livsvillkoren för djur och växtliv. Detaljplanen bedöms dessutom uppfylla både enskilda och allmänna intressen av att tillgängliggöra en större yta på Långholmen och istället privatisera en yta på Trälen.

För naturmarken finns ej skäl att upphäva strandskyddet och det bedöms positivt för strandskyddets syften att strandskydd inträder på dessa ytor.

DAGVATTEN

Parkeringsytan innebär att mark tillåts hårdgöras. Ytan är dock redan till viss del naturligt hårdgjord på grund av lågt eller inget jorddjup. Hårdgörningen bedöms därför som försumbar för dagvattenhanteringen.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet. Det är därför osannolikt att marken är förorenad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms ha en obetydlig påverkan på bullernivåerna. Då hastigheterna på ön är låga hålls bullernivåerna nere ytterliggare.

ÖVERSVÄMNING

Vattennivåerna beräknas ej stiga till en sådan nivå att parkeringsytan påverkas.

RAS OCH SKRED

Parkeringsytan ligger på en plats som har förutsättningar för skred i finkornig jordart. Platsen är utpekad utifrån lutningsanalys och finkornig jordart.

Det finns dock inte som tyder på geotekniska problem i området och det är berg i dagen på den stor del av ön. Jorddjupet på platsen är mellan 0-5 meter.

Marken har enligt ortofoton varit hårdgjord i cirka 10 år. Det finns inget som tyder på att det finns risker för skred och en byggnad är uppförd vid parkeringsplatsen. I den nuvarande detaljplanen har det konstaterats att det inte finns geotekniska problem i området.

KULTURMILJÖ

Området är inte utpekat som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap. 13 § och det bedöms heller inte finnas några kulturvärden som påverkas av förslaget.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen tillför inte nya platser eller anläggningar som är särskilt riktade mot barn. Detaljplanen bedöms inte påverka barns rättigheter.

TILLGÄNGLIGHET

Detaljplanen gör parkering mer tillgänglig för även grupper i samhället som behöver mer tillgänglig parkering men som inte kvalificerar sig för parkeringstillstånd för rörelsehindrade.

TRYGGHET

En mer anpassad parkering ökar möjligheterna till åretruntboende och således fler människor året runt vilket kan bidra till ökad trygghet genom att fler vistas i området.

REKREATION

Möjligheterna till rekreation bevaras genom att planområdet anpassas mer till de verkliga förhållandena och möjlighet till att exploatera delar av kvartersmarken på Långholmen tas bort.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslaget gör det lättare att använda bilen då avstånd till parkering minskar. Då parkeringen redan finns idag och planförslaget bedöms ej ge upphov till ökad biltrafik då motortrafik ses som en förutsättning för att bo på platsen på grund av avsaknad av regelbunden kollektivtrafik och cykelvägar samt på grund av långa avstånd.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen bedöms inte påverka inte möjligheten att röra sig genom området för promenerande eller cyklister.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Samhällsbyggnad, Kungälvs kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt och mark- och exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef planering, mark och exploatering

Ulrika Engström
Planarkitekt