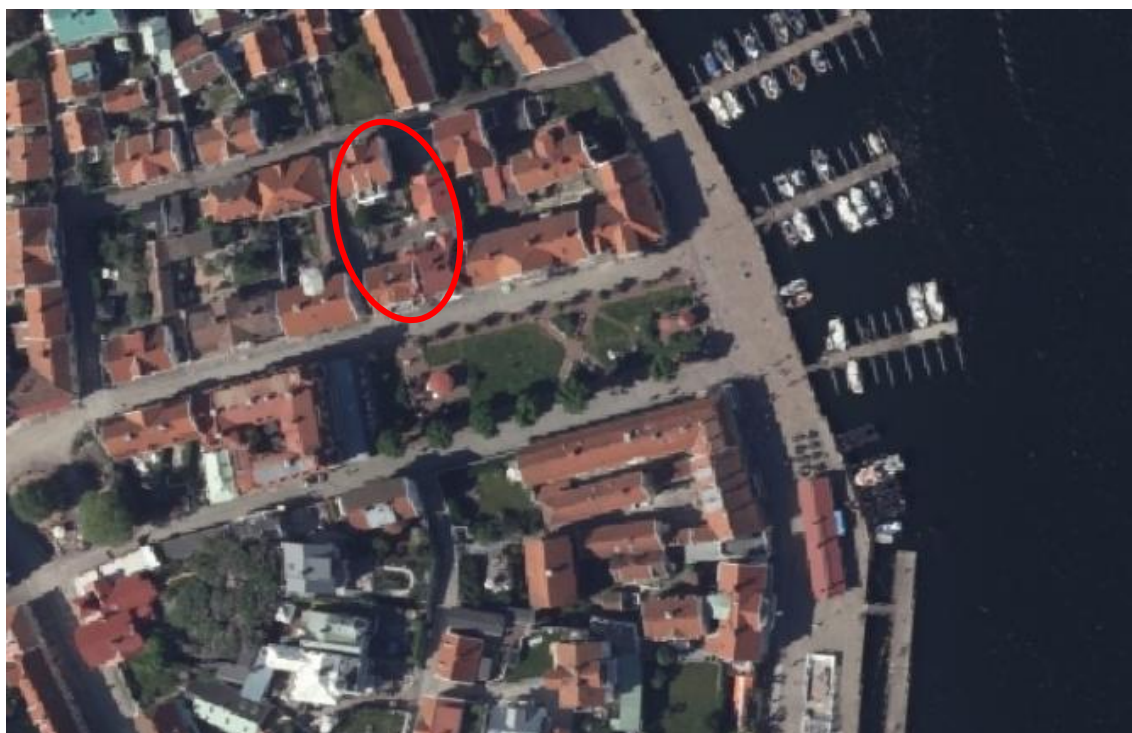


**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Ärende: KS2025/1435  
2025-10-29

Samrådshandling



# Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

**Marstrand 33:6**

i Marstrand, Kungälv kommun

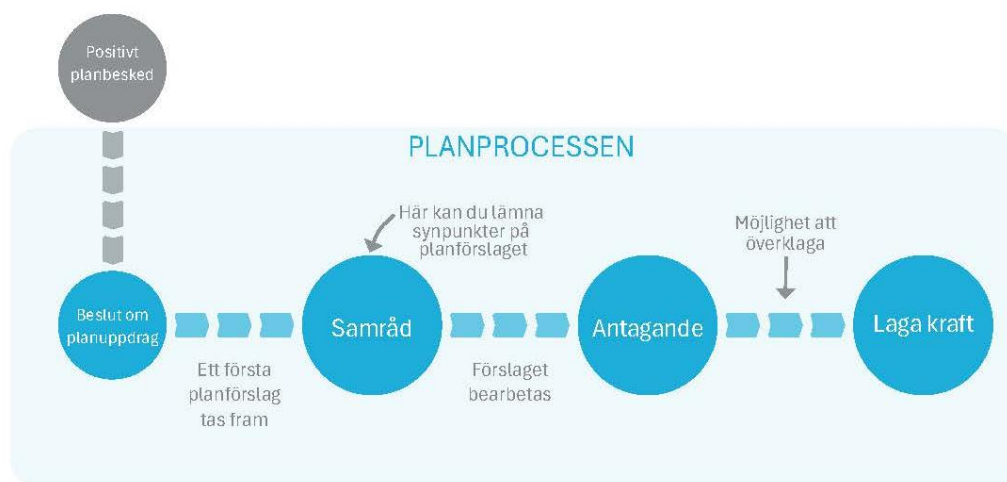
# PLANPROCESSEN

## 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, begränsat standard förfarande 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. Om en detaljplan handläggs med standardförfarandet är det möjligt för samrådsgruppen att godkänna förslaget till detaljplan redan under samrådet (begränsat standard förfarande). Detta är möjligt till exempel där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsgrupp. Planförslaget måste då vara så färdigt att det kan antas direkt efter samrådet. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



Planprocessen vid begränsat förfarande

## 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. Granskningsskedet utgår vid begränsat standardförfarande.

### 4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter samrådstiden/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 .....                                                                      | 5  |
| DETALJPLANENS SYFTE.....                                                             | 5  |
| GEOGRAFISKT LÄGE.....                                                                | 5  |
| AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....                                                   | 5  |
| ÄRENDEINFORMATION.....                                                               | 5  |
| GENOMFÖRANDETID .....                                                                | 5  |
| PLANFÖRSLAG .....                                                                    | 6  |
| SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....                                                | 6  |
| KVARTERSMARK.....                                                                    | 6  |
| MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER .....                                                    | 7  |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK .....                                             | 7  |
| GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....                                                    | 7  |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                                     | 7  |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                                                              | 8  |
| PLANERINGSUNDERLAG .....                                                             | 8  |
| KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....                                                   | 8  |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....                                                      | 8  |
| KOMMUNALA.....                                                                       | 8  |
| RIKSINTRESSEN.....                                                                   | 10 |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN OCH<br>MILJÖKVALITETSNORMER ..... | 10 |
| MILJÖ.....                                                                           | 10 |
| KULTURMILJÖ OCH FYSISK MILJÖ .....                                                   | 10 |
| KONSEKVENSER .....                                                                   | 10 |
| FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....                                                     | 10 |
| RIKSINTRESSEN.....                                                                   | 11 |
| MILJÖ.....                                                                           | 11 |
| MEDVERKANDE.....                                                                     | 11 |

# INLEDNING

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att upphäva fastighetsbestämmelse (tomtindelning) som gäller inom planområdet.

## GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet omfattar fastigheten Marstrand 33:6 i centrala Marstrand, på Marstrandsön. Fastigheten ligger i Marstrands historiska stadskärna nära Grand hotell. I direkt anslutning till fastigheten ligger Rådmansparken. På fastigheten finns idag två byggnader som är inrättade för bostadsändamål.

## AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är ca 560 m<sup>2</sup> och ägs idag av bostadsrättsföreningen Apotekaren nr 6.

## ÄRENDEINFORMATION

### TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Samråd     | fjärde kvartalet 2025 |
| Antagande  | första kvartalet 2026 |
| Laga kraft | första kvartalet 2026 |

Genomförande av planen beräknas påbörjas första kvartalet 2026.

## 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 hösten 2025. Planarbetet handläggs med begränsat standard förfarande (förenklat förfarande) i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. 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. Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom åtgärden endast omfattar upphävande av fastighetsindelandsbestämmelse (tomtindelning).

# PLANFÖRSLAG

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

På Marstrand finns ett antal äldre fastighetsindelningsbestämmelser, vilka har som syfte att fastlägga hur kvartersmark ska indelas i tomter. Dessa bestämmelser var tidigare obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Sen plan- och bygglagen 2010:900 räknas dessa bestämmelser som planbestämmelser. Eftersom bestämmelser i många fall är äldre än idag gällande detaljplaner kan de vara ett hinder för den som behöver göra en ny fastighetsindelning.

Ändringen av detaljplanen innebär ett upphävande av fastighetsindelandebestämmelse (tomtindelning). Genom att upphäva denna bestämmelse kan fastigheten delas in i flera fastigheter vilket stämmer bättre överens med hur fastigheten nyttjas idag. Inga andra bestämmelser ändras i detaljplanen vilket innebär att underliggande detaljplan, Marstrand 878, och dess bestämmelser fortsätter att gälla som tidigare.

## KVARTERSMARK

Upphävande av fastighetsindelandebestämmelse innebär ingen förändring i områdets nyttjade och har ingen påverkan på befintlig eller kommande bebyggelse, parkering, dagvatten, skyfall eller liknande.

Bestämmelsen upphävs med stöd av PBL kap. 4 § 18, punkt 1 och 2.



Plankarta med planområdesgräns. Inom planområdet upphävs fastighetsindelningsbestämmelser enligt tomtindelning 14-MAR-336

# MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

(generell)

Fastighetsindelningsbestämmelser enligt tomtindelning 14-MAR-336  
upphävs för fastigheten Marstrand 33:6

# 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.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella 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, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- 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.

## FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelse enligt 14-MAR-336 upphävs.

## RÄTTIGHETER

### Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt genom planområdet.

### Servitut

Det finns ett officiälservitut för avloppsledning inom planområdet till förmån för fastighet Marstrand 33:6.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ändringen av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

Ändringen av detaljplanen innebär en kostnad för berörd fastighetsägare i form av plankostnad och kostnad av lantmäteriets prövning av förrättning.

### PLANAVGIFT

Plankostnadsavtal finns upprättat med kommunen i september 2025.

# PLANERINGSUNDERLAG

## KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### GÄLLANDE DETALJPLANER

- Marstrand 878, laga kraft 1981-02-23

### GRUNDKARTA

- Grundkarta 2025-09-05

### ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

### MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Ändring av detaljplan för Marstrand 33:6, 2025-10-10

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

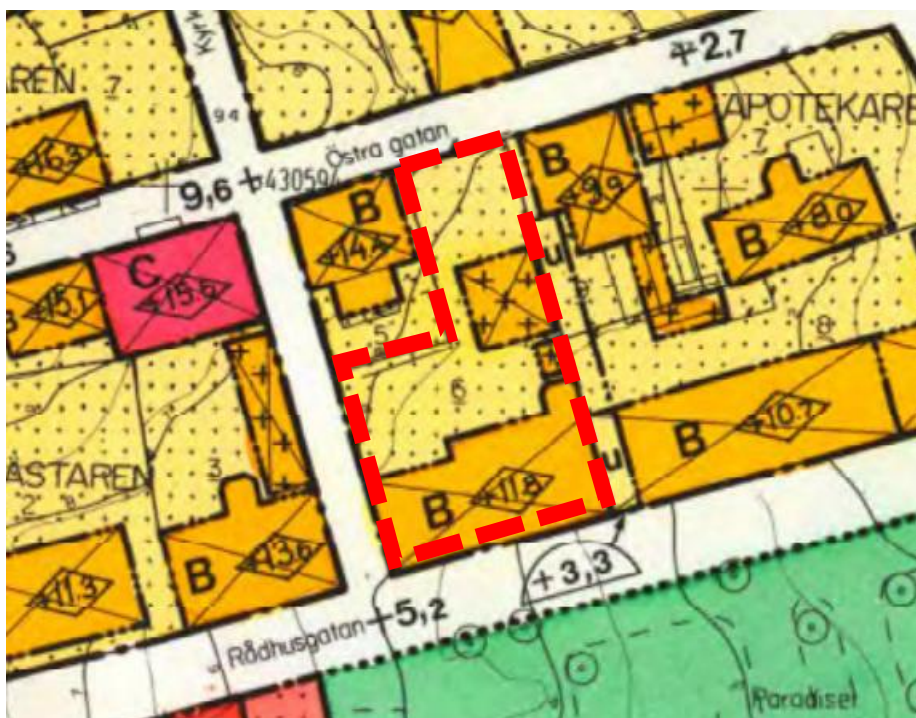
## KOMMUNALA

### DETALJPLAN

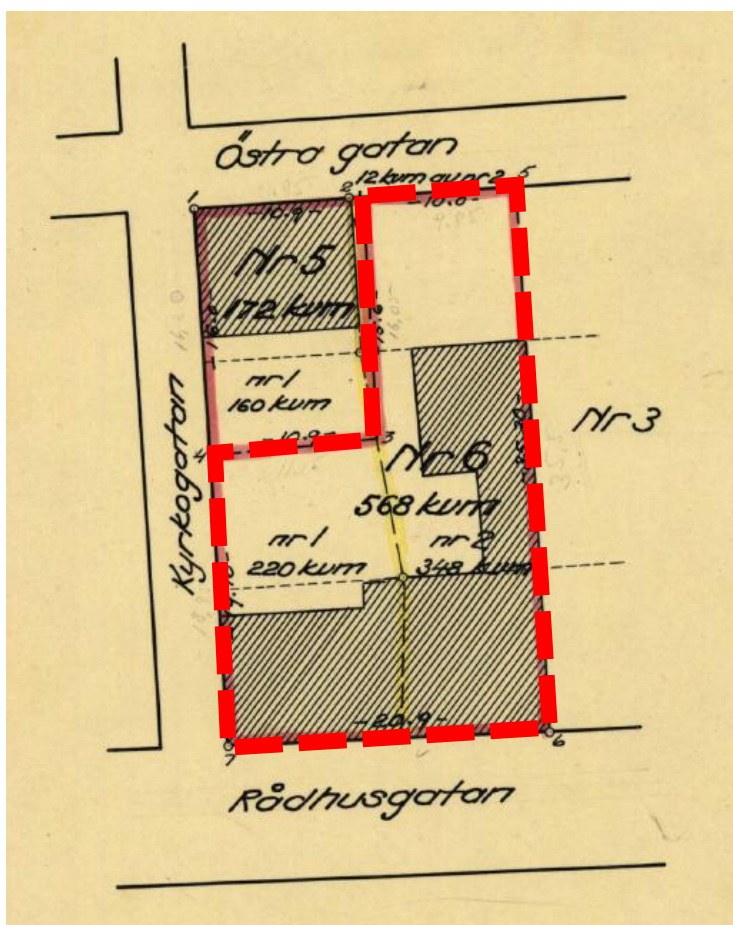
Gällande detaljplan "Del av Marstrand" akt nr 878 (lantmäteriets akt nummer 14-MAR-914) vann laga kraft 1982-10-07. Planen omfattar stora delar den del bebyggda delen av Marstrandsön och delar av Koön. Syftet med detaljplanen är att bevara Marstrands särdrag och följa Marstrands befintliga bebyggelses utseende.

### GÄLLANDE TOMTINDELNING

För fastigheten gäller tomtindelning 14-MAR-336, beslutsdatum 1942-01-03.



Utsnitt av gällande detaljplan nr 878 med ungefärlig planområdesgräns i rött



Utsnitt av gällande tomtindelingsplan 14-MAR-336 med ungefärlig planområdesgräns i rött

## PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked togs av Kommunstyrelsens 2023-12-13 § 416 (dnr 2022/1478).

## ÖVERSIKTSPLAN

För planområdet gäller Översiktsplan 2010. Planområdet ligger inom tätortsavgränsningen för Marstrand och inom pågående markanvändning – serviceort.

## RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Marstrand) (3 kap 6§ MB), riksintresse för friluftsliv (Södra Bohusläns kust) (3 kap 6§ MB) och riksintresse för högexploaterad kust (4 kap MB).

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN OCH MILJÖKVALITETSNORMER

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet. Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas av planförslaget då det inte innebär någon förändring av markanvändningen.

## MILJÖ

### STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

## KULTURMILJÖ OCH FYSISK MILJÖ

Planområdet är bebyggt med en huskropp mot Rådmansparken och en byggnad på innergården. Det finns inga uppgifter när byggnaderna uppfördes.

# KONSEKVENSER

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser innebär ingen ändring av fastighetsbeteckningar, kvartersnamn eller fastighetsgränser. Upphävandet innebär ingen ändring av gällande detaljplan i övrigt. Bebyggelse regleras även fortsättningsvis genom gällande detaljplan.

Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Efter upphävandet, när beslut om ändring av detaljplan vunnit laga kraft, kan önskad fastighetsbildning ske.

## FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Berörda fastigheter är Marstrand 33:6.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet.

| FASTIGHET/<br>RÄTTIGHET | FASTIGHETSRÄTTLIGA<br>KONSEKVENSER OCH<br>MARKÖVERFÖRINGAR | EKONOMISKA KONSEKVENSER<br>FÖR FASTIGHETSÄGARE |          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|
|                         |                                                            | KOSTNADER                                      | INTÄKTER |
| Marstrand 33:6          | Upphävning av<br>fastighetsindeladebestämmelse             | Lantmäterikostnader<br>för fastighetsindelning |          |

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

## RIKSINTRESSEN

Upphävande av tomtindelningsbestämmelser bedöms inte påverka riksintressena.

## MILJÖ

### STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder ej vid ändring av detaljplan.

# MEDVERKANDE

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

## SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk  
Planchef

Josefin Brodén  
Planarkitekt