

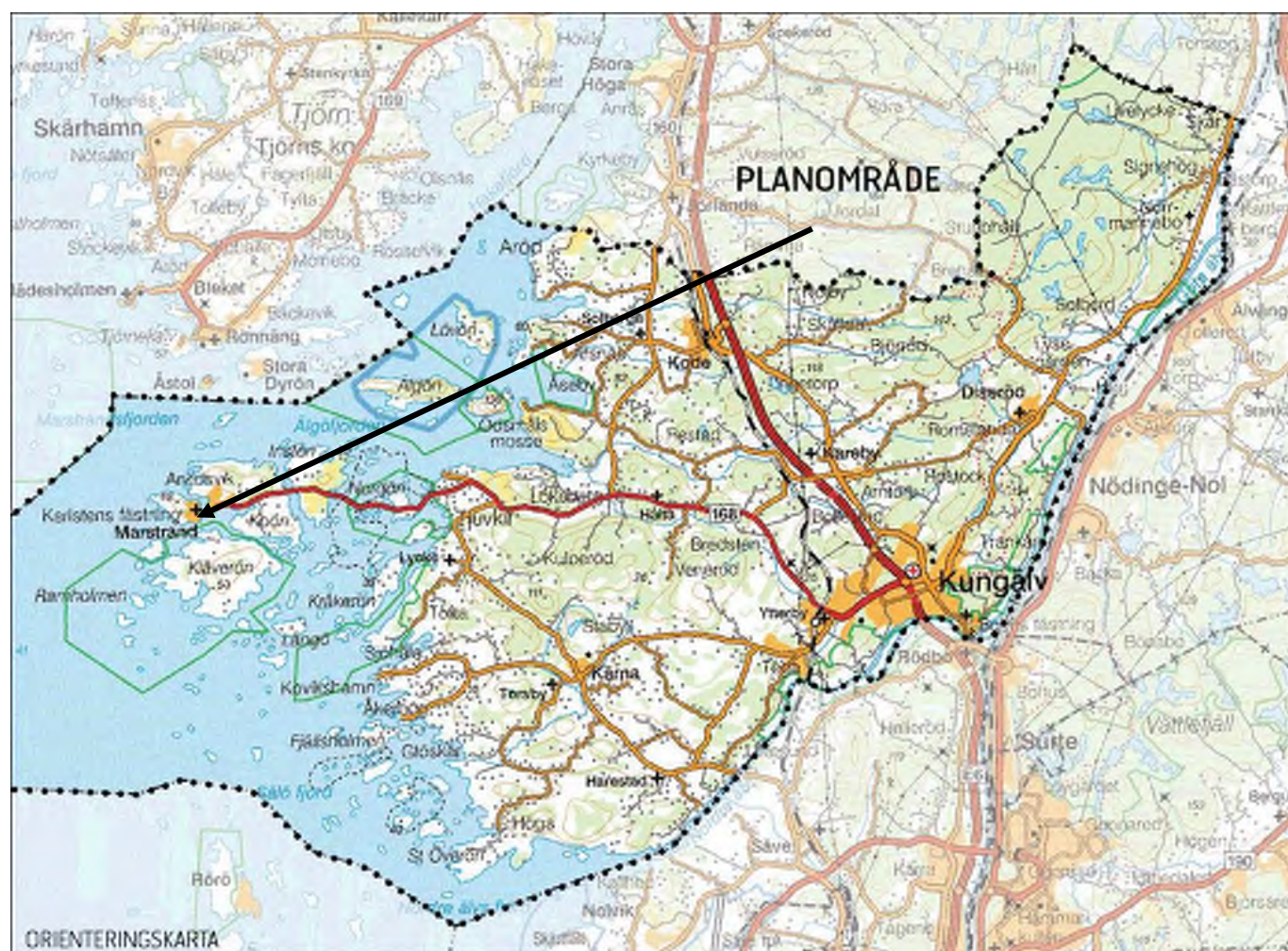
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling, PBL 2010:900, Dnr KS 2010/2122

Antagen 2018-09-06

Laga kraft: 2019-05-29

Kommunens aktnummer: 914



Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet

MARSTRAND 73:3

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

PLANERING

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

HANDLINGAR	5
BAKGRUND OCH SYFTE	5
Bakgrund	5
Syfte	6
PLANFÖRFARANDE	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Planuppdrag	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Bostadsförsörjningsprogram	7
Riksintressen	8
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	9
Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur	10
Mark och vegetation	10
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad mark	10
Risk för skred/höga vattenstånd	10
Strandskydd	11
Fornlämningar	11
Bebyggelseområden	11
Byggnadskultur och gestaltning	11
Planförslagets planbestämmelser	13
Karaktersisering och värdering av kulturvärden	18
Tillgänglighet	20
Offentliga och kommersiell service	20

Friytor	20
Lek och rekreation	20
Gator och trafik	20
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	20
Kollektivtrafik	20
Parkering	20
Störningar	21
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Dagvatten	22
Värme	23
El	23
Avfall	23
Räddningstjänst	23
Administrativa frågor	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	26
<i>Jämställdhet</i>	26
<i>Barnperspektiv</i>	26
Ekonomiska konsekvenser	26
GENOMFÖRANDE	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
Preliminär tidplan	26
Genomförandetid	27
Huvudmannaskap	27
Ansvar för anläggningar	27
Avtal och överenskommelser	27
Ansvariga myndigheter/upplysningar	27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	27
Markägare	27
Erforderlig fastighetsbildning	27
Allmänplatsmarkupplåtelse	28
EKONOMISKA FRÅGOR	28
Detaljplaneekonomi	28
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	28
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	28
Framtida driftskostnader	28

TEKNISKA FRÅGOR	28
Vatten och avlopp	28
Dagvatten	29
Parkering	29
Buller	29
Avfall	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

HANDLINGAR

- Plankarta med illustration, 2018-03-21, rev. 2018-09-06
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2018-03-21, rev. 2018-09-06
- Samrådsredogörelse 1, 2016-11-16
- Samrådsredogörelse 2, 2017-04-20
- Granskningsutlåtande 1, 2017-10-11
- Granskningsutlåtande 2, 2018-03-21
- Granskningsutlåtande 3 2018-06-21

Övriga handlingar:

- Bakgrundbeskrivning, 2016-10-05, reviderad 2018-03-21
- Antikvarisk-teknisk utredning, Antiquum AB, 2013-06-11,
- VA och dagvattenutredning, Norconsult AB, 2015-11-12
- Geoteknisk utredning AB, Norconsult AB, 2015-11-03
- Fastighetsförteckning, 2018-03-01
- Behovsbedömning, 2015-11-26, reviderad 2016-09-28
- Miljökonsekvensbeskrivning, kulturmiljö, Antiquum AB, 2016-06-16, reviderad 2016-10-04, 2017-06-12 och 2017-08-30
- Arkeologisk förundersökning, rapport 2016:41, Turisthotellet, Bohusläns museum
- Byggnadsteknisk undersökning och skadeinventering, Dry IT AB, 2017-03-28
- Bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2017-03-15

BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 2012-06-20 gett förvaltningen (samhällsbyggnad) planuppdrag för att pröva ytterligare användning – bostäder, samt att säkerställa att riksintresset för kulturmiljö inte påtagligt skadas. Detaljplaneförslaget har varit på samråd vid tre tillfällen. I granskning två konstaterade kommunen att det juridiskt sett inte är möjligt att särskilja den påtagliga skada som det långtgående förfallet innebär ifrån planärendet.

Rent juridiskt innebar alltså det planförslag som var på granskning 17 oktober till 7 november 2017 (granskning två) påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Kommunen har inte bedömt det som möjligt att gå vidare med planförslaget i denna tidigare utformning.

Den ursprungliga bebyggelsen på fastigheten Marstrand 73:3 rymmer höga kulturhistoriska värden. Byggnaderna har under lång tid tillåtits förfalla och är i nuläget i tekniskt mycket dåligt skick. Fastighetsägaren har 2018-01-12 inkommit med en ansökan om rivningslov, vilket beviljats 15 februari 2018. I och med att rivningslov medgetts har planförutsättningarna förändrats och planens bestämmelser reviderats. Planen har därför granskats en tredje gång under tiden 4 - 30 april, med förlängning till 14 maj 2018.

Gällande stadsplan från 1980 medger användning – hotell för större delen av fastigheten samt bostäder inom en mindre del av fastigheten.

Ärendet med en ny detaljplan för fastigheten Marstrand 73:3 har lång historik. Ett tidigare planärende pågick mellan 2005 - 2007 men avbröts och 2012 fick förvaltningen ett nytt planuppdrag. Historiken beskrivs i en bilaga till plan- och genomförandebeskrivning.

Syfte

Planens syfte är att anpassa gällande bestämmelser så att bostäder möjliggörs på hela fastigheten Marstrand 73:3. Syftet är också att minska negativa effekter på riksintresset för kulturmiljövården – Marstrand (O14), genom att rekonstruera restaurangbyggnadens fasad och att i stora drag återskapa den övriga bebyggelsens exteriöra karaktär för att värna Marstrands bebyggelsestruktur och bebyggelsefront mot vattnet.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt plan och bygglagen PBL (2010:900).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Marstrandsön längs Hamngatan. I det som tidigare hette kvarteret Korvetten, numera Marstrand 73:3. I norr avgränsas planområdet av Varvsgatan.



Areal

Planområdet, ungefärlig avgränsning

Fastigheten är ca 1900 kvadratmeter stor.

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har 2012-06-20, § 225/2012, gett förvaltningen (samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta detaljplan för Marstrand 73:3 i Kungälv kommun med normalt planförfarande enligt plan och bygglagen PBL (2010:900) kap 5 § 11.

Översiktliga planer

I ÖP2010 slås fast att inriktningen i den fortsatta utvecklingen av Marstrand ska vara "ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön på Marstrand, men med syfte att få en levande stad och fler åretruntboende".

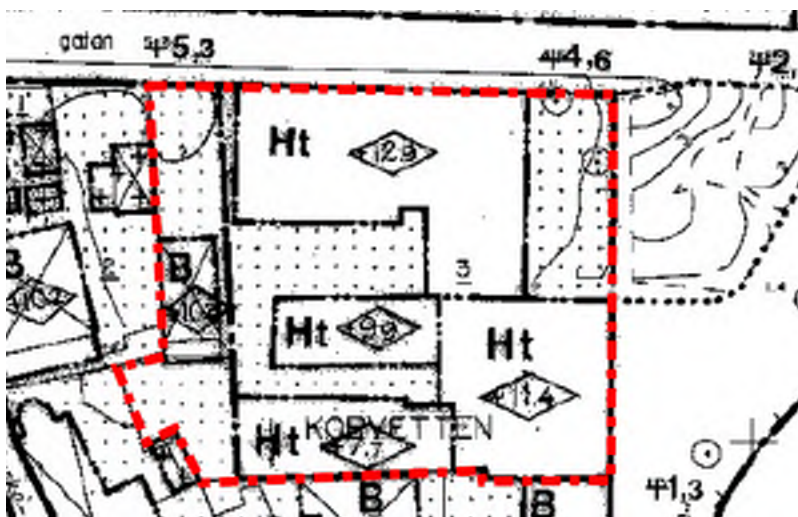
En fördjupning av översiktsplanen för Marstrand "Idealbild Marstrand" antogs av kommunfullmäktige i april 2008. Förslag från denna har inarbetats i gällande översiktsplan 2010 för Kungälv kommun.

Det långt gångna förfallet av fastighetens byggnader har inneburit att rivningslov medgetts, i och med det innebär inte längre planförslaget påtaglig skada på riksintresset. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Det är Kungälv kommunens bedömning att planförslaget minskar de negativa effekterna på ett sätt, som utifrån förutsättningarna, får anses acceptabelt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande bestämmelser för området är idag Stadsplan för Marstrand – *förslag till ändring och utveckling av stadsplanen för del av Marstrand i Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län*, Upprättat i april 1980 (akt nr 878).

Gällande stadsplans syfte är att bevara befintlig bebyggelses användning, utformning och kulturvärden.



Planområdet markerat på gällande stadsplan från 1980

Bostadsförsörjningsprogram

I *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022* redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder.

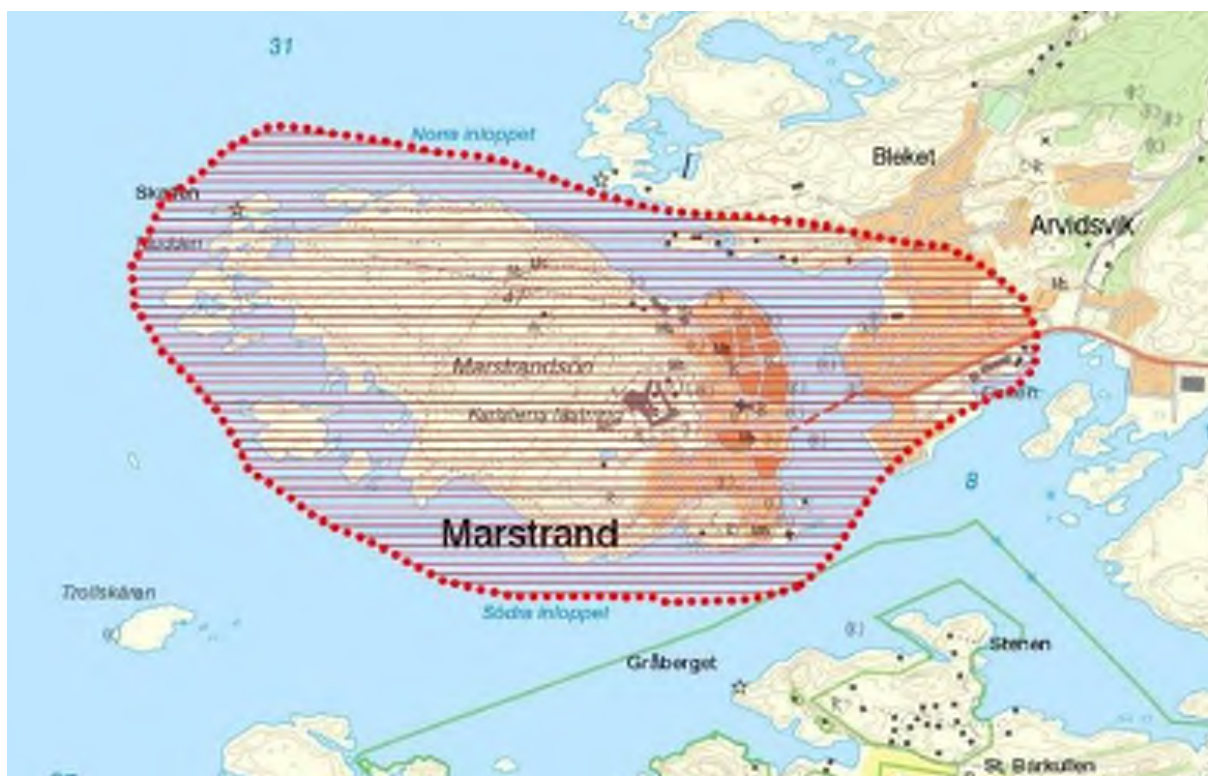
Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt serviceorterna Diseröd, Kärna, Kode och Marstrand. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i kommunens alla delar.

Visionen är att Kungälv ska öka sin befolkningstillväxt. Nuvarande politiskt mål i Kungälv är att 2000 nya bostäder byggs inom mandatperioden 2014-2018.

Förtätning av lägenheter på Marstrand följer dessa intentioner. Planförslaget innebär att 20-25 lägenheter kan byggas på Marstrand. Detaljplanen reglerar ej bostadsstorlek eller upplåtelseform.

Riksintressen

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivet intressen särskilt ska beaktas. Vidare utgör hela Marstrandsön riksintresse för kulturmiljövården. Västra delen av Marstrandsön är utpekad som riksintresse för friluftslivet och naturvården, liksom området söder om Marstrandsön. Farleden Marstrand- Albrektsund utgör riksintresse för kommunikation farled.



Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövården – Marstrand (O 14)- omfattar hela Marstrandsön samt en del av Koön och består av många kulturhistoriska lager, från stadens medeltida planmönster till det sena 1800-talets badortsmiljöer.

Riksantikvarieämbetets beskrivning av riksintresset lyder:

”småstadsmiljö av medeltida ursprung i skydd av Carlstens fästning, som visar utvecklingen från betydelsefull handelsplats och militär stödpunkt i en orolig gränsbygd, till fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft.

Uttryck för riksintresset:

Bevarade drag av medeltidens planmönster och regleringar under 1600-talet och senare. Gatunät, tomtfigurer, öppna platser. Försvarsanläggningarna, främst Carlstens fästning från 1600-talet med utanverk från 1834-57. Kyrka med medeltida anor, rådhus och bostadsbebyggelse i trä från 1700- och 1800- talen. Badortsepokens byggnader och miljöer. Gaturummets prägel, med stenläggningar och staket. Kajer och hamnmiljöer. Bebyggelsens skala och karaktär samt uttryck för stadens spridning av verksamheter och sociala skiktning. Trädgårdar och planteringar. Carlstens fästnings silhuett.”

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

I 4 kap Miljöbalken regleras riksintressen. Planförslaget bedöms inte skada något av de riksintressen som berör planområdet eller dess närhet och bedöms minska de negativa effekter på riksintresset för kulturmiljövården som en rivning av byggnaderna på fastigheten innebär

Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Kungälv kommun gjorde inför det första samrådet i januari 2016 kring detaljplanen en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § avseende konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Kommunens bedömning var då att planen inte medförde betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därför inte behövde upprättas.

Vid samråd om planen hade Länsstyrelsen i yttrande 2016 en annan uppfattning. Kommunen har därför låtit upprätta en miljökonsekvensbeskrivning och ett nytt samråd om detaljplanen genomfördes tillsammans med miljökonsekvensbeskrivningen som enligt miljöbalken ska samrådass.

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att belysa hur genomförandet av detaljplanen påverkar riksintresse för kulturmiljövården. I uppdraget ingick att belysa tre alternativ – detaljplaneförslaget, ett bevarandeanternativ och ett nollalternativ. Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen bedöms samtliga tre alternativ för planens genomförande få konsekvenser för kulturmiljön. Det beskrivs också att vid samtliga studerade alternativ är det byggnadernas långtgående förfall som medför störst konsekvenser snarare än detaljplanens bestämmelser eller föreslagen utformning.

Inför granskning 1, gjorde kommunen, efter synpunkter från bland annat länsstyrelsen, en byggnadsteknisk utredning/skadeinventering av de båda byggnader som i bevarandeanternativet föreslås för bevarande. I denna konstateras, liksom i MKB:n att förfallet eskalerat betydligt sedan den tidigare antikvarisk-tekniska utredningen som gjorts 2013. Efter granskning 1 som genomfördes i maj 2017 har miljökonsekvensbeskrivningen reviderats på nytt och bevarandeanternativet har utgått då slutsatserna i MKB:n är att byggnaderna inte

längre går att bevara och att planförslaget efter revidering är att likna med ett rekonstruktionsalternativ.

I och med att rivning medgetts på fastigheten kvarstår inte längre det rivningsförbud som tidigare reglerade restaurangbyggnaden Oscars träfasad mot Hamngatan. Skyddsbestämmelsen för samma fasad är inte längre formulerad som att den ska bevaras, men får monteras ned i syfte att renoveras. Bestämmelsen utgår istället ifrån att fasaden ska rekonstrueras. Givet byggnadens tekniska skick görs dock bedömningen att den praktiska skillnaden är relativt liten. Det vill säga, mycket lite originalmaterial hade sannolikt kunnat bevaras också med den tidigare bestämmelsen. Kommunen bedömde därför att inget behov fanns av att låta revidera MKB:n inför granskning 3.

En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) samt en analys av övriga konsekvenser finns under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är idag bebyggd med fem hus. En sjätte byggnad, kökslängan, har redan rivits. Resterande yta består av gård som delvis är stensatt. Fastigheten kommer att fortsätta vara bebyggd.

Geotekniska förhållanden

Markområdet inom fastigheten består överst av ett lager av fyllnadsmaterial underlagrat av friktionsmaterial som vilar direkt på berg. Fyllnadsmaterialet består av grus och sand. Friktionsmaterialet utgörs av sand. Då moderna byggnader för bostadsändamål kan förväntas vara tyngre än de lätta konstruktioner med låg sanitär standard (inga kök, få badrum) som står på platsen idag har en geoteknisk utredning gjorts, utredningen visar inte på någon risk för ras eller negativ påverkan på kajens stabilitet. Även om en långt högre last än troligt har antagits i beräkningsmodellen. Fastigheten bedöms inte heller som sättningskänslig eller att den skulle påverkas på ett sätt som gör den olämplig att bebygga med bostäder sett ur risker förenade med ett eventuellt ras av kajen om denna till exempel skulle undermineras av vågrörelser.

Förorenad mark

Samhällsbyggnad bedömer inte att det finns risk för markföroreningar givet hur fastigheten har tidigare har nyttjats dvs. hotell och restaurangverksamhet.

Risk för skred/höga vattenstånd

I översiktsplanen 2010, kalkylerar Kungälv kommun med att havsnivån vid västkusten kan komma att stiga mellan + 1,2 till + 2,2 m fram till år 2100. Effekten av landhöjningen gör dock att vi kommer att uppleva det som en höjning på 0,9-1,9 meter. Till detta ska läggas höjningen vid extremt högvatten samt en extra säkerhetsmarginal som minst bör vara 0,3 meter. I översiktsplanen anges att golvytan för ny byggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder normalt ska överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Om man bygger i intervallet mellan +2,7 -3,7 m ska en åtgärdsanalys med hänsyn till klimatförändringar redovisas. Denna ska innehålla konkreta åtgärder och en kostnadsanalys över hur bebyggelsen ska kunna skyddas upp till + 3,7 meters nivå.

Fastigheten Marstrand 73:3 ligger till största delen relativt högt. En byggrätt, (läget för restaurangbyggnaden Oscars), ligger under den i översiktsplanen rekommenderade nivån (2,7 m). Att höja byggnaden till rekommenderad höjd skulle innebära mycket stor påverkan på stadsbilden och bedöms inte förenligt med bevarandebestämmelserna på Marstrand. Vid nybyggnation måste därför sockelvåningen mot gatan för denna lågt placerade byggrätt utföras med en vattensäker konstruktion och fönster och dörrar vara möjliga att plombera. Om vattennivån stiger måste tillgänglighet till byggnaden därmed säkerställas från gården och/eller inifrån byggnaden.

Strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18§ miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet föreslås därför upphävas inom kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

- Området är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt. Planförslaget förändrar inte byggrätternas placering eller utbredning inom fastigheten.
- Närmast kajkanten finns ett stråk med allmän plats, Lokalgata, som är tillgänglig för allmänheten. Stråkets bredd varierar mellan 12-35 meters bredd.

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornminne Marstrand 32:1 som beskrivs som ”område med medeltida kulturlager” och omfattar större delen av de bebyggda delarna av Marstrandsön. Fastigheten är redan i dag bebyggd. En arkeologisk förundersökning har utförts under sommaren 2016. Inom förundersökningsområdet påträffades stadslager som härrör från tiden före 1800-talet. Stenlagd gatusträckning, stenbeläggningar och husgrunder vilka antas vara äldre än 1700-tal framkom. Delar av gatuläggningen har tagits bort men ytterligare delsträckor med bevarad gatusträckning bedöms kunna finnas under de omkringliggande byggnaderna.

Inom den södra delen av utredningsområdet har stora delar schaktats bort men under två betongplattor kan arkeologiska lämningar ligga skyddade. Lämningar med arkeologiskt värde kan förväntas finnas under befintliga byggnader. Förundersökningens syfte att avgränsa fornlämningen kan bli komplett först efter att de ytor som ej omfattas av denna utredning blir tillgängliga och kan förundersökas. Vid rivning/nybyggnation ska resterande delar av fastigheten förundersökas. Förundersökningen kan komma att fastslå att en arkeologisk slutundersökning kan bli aktuell. För ingrepp i fornlämning krävs alltid tillstånd ifrån länsstyrelsen. Upplysning om detta har lagts på plankartan. I samband med rivningslov har även dialog med länsstyrelsen förts om fortsatt arkeologisk undersökning av husgrunderna.

Bebyggelseområden

På fastigheten har sex byggnader funnits, en byggnad har rivits. För de resterande fem har rivningslov medgetts. Samtliga byggnader har stått tomma länge.

Byggnadskultur och gestaltning

De ursprungliga byggnaderna på fastigheten är, med undantag för 1700-talsbyggnaden exempel på badortsepokens arkitektur. Med festvånings- och restaurangbyggnaden Oscars som smycket i kronan. På fastigheten är det varit möjligt att läsa den sociala strukturen från den Oscarianska eran, med allt från storslagna festvåningar till enkla byggnader för service och tjänstefolk. Liksom i stora hotellrum med havsutsikt för de verkligt välbeställda och

mindre rum mot Varvsgatan eller gården för inkomstklassen under. Bebyggelsen på fastigheten i stort och restaurangbyggnaden i synnerhet har ett stort kulturhistoriskt värde och höga skönhetsvärden. Samtliga byggnader är byggda i trä och restaurangbyggnaden Oscars kan beskrivas som en lätt och spröd konstruktion. Karaktäristiskt för de publika byggnaderna mot gatan är en relativt hög andel fönster. På Turisthotellet och Annexet är dessa symmetriskt placerade med låg bröstning. Balkonger och takkupor är också symmetriskt placerade. Fasaderna är indelade i fält med omväxlande stående och liggande panel (Turisthotellet och Annexet) och omväxlande panel och fjäll (restaurang Oscars). Oscars utmärker sig med sina fönsterband och sitt torn och är en byggnad som anses omistlig. Restaurangbyggnaden är även ett stycke nutidshistoria, då den inrymt ett av Sveriges första diskotek.



Restaurang Oscars, Foto: Antiquum AB



Turisthotellet, Foto: Antiquum AB

Inom fastigheten Marstrand 73:3 finns även en timrad 1700-talsbyggnad som flyttats till platsen och en enkel ”is-bod” som även inrymde smårum för tjänstefolk.



1700 – tals huset, Foto: Antiquum AB



Isboden, Foto Antiquum AB

En byggnad, kökslängan, revs 2012, tillsammans med en hög skorsten och en brandmur. De värden som funnits på fastigheten är i huvudsak kopplade till badortsepoken, undantaget 1700-talshuset vars värde ligger i dess höga ålder. Is-boden, är en väldigt enkel byggnad och har, tillsammans med kökslängan, framförallt ett socialhistoriskt värde. I regleringen av utformning har de ursprungliga byggnaderna utgjort förlaga, med syfte att minska den skada det innebär att byggnaderna gått förlorade. Särskilt gäller detta för den tidigare restaurangbyggnaden, men för alla byggnader mot gata är syftet med utformningsbestämmelserna att de nya byggnaderna ska utformas med stor respekt för platsens historia. Alla byggnader ska, med undantag för restaurangbyggnadens entréväning, utföras i trä och den bestämmelse om anpassning till den känsliga miljö som finns i gällande plan från 1980 har införts som en generell bestämmelse. Bestämmelsen om färgsättning har anpassats jämfört gällande plan så att också ursprunglig färgsättning är möjlig att använda på de nya byggnadernas fasad.

Planförslagets planbestämmelser

Fastighetens befintliga användning Ht och B (hotelländamål och bostäder) ersätts i det nya planförslaget med BC (bostäder och centrumverksamhet) för att möjliggöra byggnation av bostäder inom hela fastigheten samt publika lokaler i bottenvåningarna.

För byggrätten för restaurangbyggnaden Oscars har införts skyddsbestämmelser som innebär att träfasad mot gata ska rekonstrueras samt utformningsbestämmelser för sockelvåning och gårdsfasader. Vid rekonstruktion ska träfasaden återskapas som en exakt kopia. Färgsättningen kan dock komma att avvika från dagens, då dagen gula färg sannolikt inte är ursprunglig.

För byggrätterna för Turisthotellet och Annexet har utformningsbestämmelser införts. För gårdsbyggnader finns förutom generella utformningsbestämmelser även bestämmelser om nockhöjd och takfotshöjd.

De generella planbestämmelserna som gäller för hela planområdet är att:

- Byggnadernas yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilket är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader ska utformas så att de inordnar sig i den känsliga miljön.
- Byggnadernas fasader ska utföras i trä
- Färgsättning av fasader ska ske med utgångspunkt från originalfärgsättning på ursprunglig bebyggelse, eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.



Illustration: Ernst Rosén, White Arkitekter 2017-08-17



Illustration: Ernst Rosén, White Arkitekter 2015-06-28

De höjder som anges i gällande stadsplan från 1980 har vid inmätning visat sig ej överensstämma med befintliga byggnader. Takfots- ochnockhöjder har därför i förslag till detaljplan justerats för att överensstämma med befintliga byggnader. För gårdsbebyggelsen som bedöms ha liten påverkan på riksintresset har takfots- ochnockhöjd höjts ytterligare på den byggrätt där kökslängan tidigare låg.

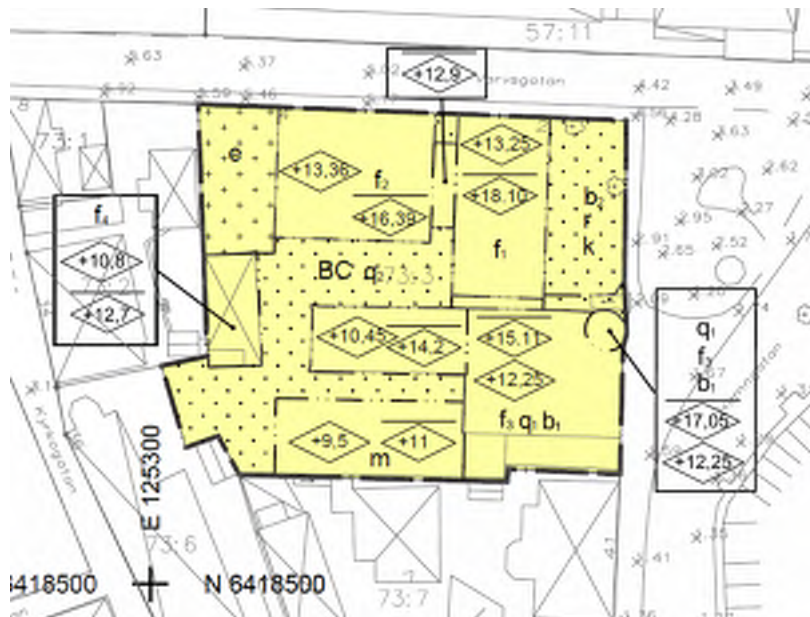
Byggrätten har utökats något inne på gården och på gården ligger byggrätterna inte i sin helhet i tidigare byggnaders fasadliv. Förändringarna är dock mycket små, i huvudsak är det skeva vinklar som rätats upp.

Skydds-, och utformningsbestämmelser införs på plankartan. Syftet med dessa är att reglera byggnadernas skala, placering och utformning. Så att påverkan på Marstrands bebyggelsestruktur och upplevelsen av bebyggelsefronten mot vattnet kan minimeras.

Nya planbestämmelser:

Oscars

q₁ Mot Hamngatan ska träfasad, med torn, fönster, listverk, takfot och detaljer rekonstrueras i sin helhet. Traditionella hantverkstekniker ska användas. Rekonstruerade byggnadsdelar ska utföras som exakta kopior med avseende på material och utseende, likt ursprungligt eller enligt dokumentation av utseende vid rivning. Träfasad och torn mot Hamngatan får inte värmeisolerats på sådant sätt att upplevelsen av fasaden som lätt och spröd förvanskas. Tak ska utföras likt ursprungligt eller enligt dokumentation av utseende vid rivning med avseende på material, utformning och färg.



Utsnitt ur plankarta

f₃ Entréväning mot Hamngatan ska utföras i tegel och ha tillräcklig takhöjd så att den är möjlig att nyttja för verksamheter. Takkupor får endast utföras mot gård.

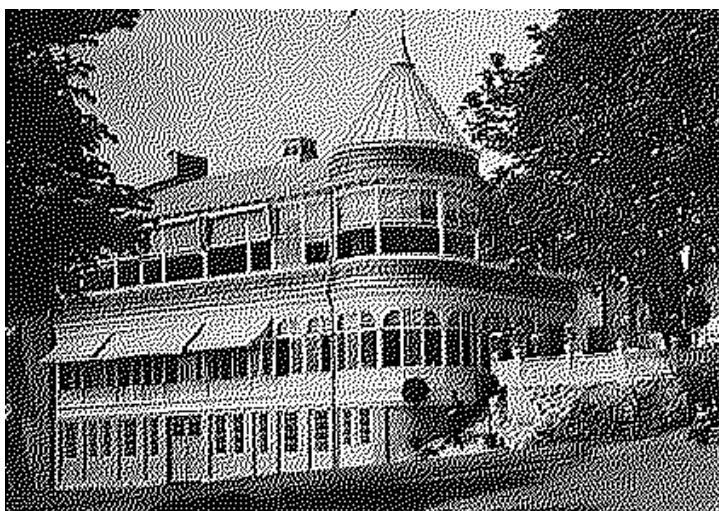
q1 beskriver alltså de två övre planen mot Hamngatan, inklusive tornet, de delar som är av trä. Entréplanen i tegel och gårdsfasaden beskrivs i f₃ och i de generella utformningsbestämmelserna, som också gäller för övrig gårdsbebyggelse.

b₁ Entréväning mot Hamngatan samt källarväning ska utföras vattensäkra, dörrar och fönster ska vara möjliga att plombera.

Ny föreslagen takfotshöjd + 12,25

Ny föreslagen nockhöjd + 15,11

Ny föreslagen nockhöjd, tornet + 17,05



Arkivbild 1910 från Marstrands hembygdsförening. Ursprunglig färgsättning var förmodligen vitt med mörkbetsade alternativt tjärade fjäll. Gröna tak.

Turisthotellet

r Stenmur i fastighetsgräns mot gata får inte rivas, men får monteras ned i syfte att renoveras och återuppbyggas.

f₁ Mot gata ska fasader ges horisontell fältindelning med hög detaljering. Fönster mot gata ska placeras symmetriskt och linjeras vertikalt, ha stående fönsterluster, ges bröstning mellan 40-70 cm över bjälklagskant och placeras i fasadliv. Fönster ska utföras i trä.

Balkonger ska utföras mot Hamngatan och vara symmetriskt placerade. Balkongerna får ha ett största djup på 1,5 m. Balkongräcken ska vara utformade i trä, med traditionell utformning, uppburna av konsoler med ståndare figursågade så att genomsiktighet uppnås samt profilerade överliggare och hörnstolpar.

Byggnaden ska utföras med frontespis och takkupor, som ska vara symmetriskt placerade.

Takkupor ska utföras smäckra. Tak ska utföras som valmat mansardtak enligt figur 1 och vara plåttäckt. Formspråk (fönster, fönstersättning, tak, panel, detaljer etcetera) och materialval traditionella för tiden ca år 1895-1915 ska vara vägledande i utformning av gatufasaderna.

Ursprunglig byggnads utseende på fasad och tak ska utgöra förlaga för helhetsutformningen.

Entréväning mot Hamngatan ska ha tillräcklig takhöjd så att den är möjlig att nyttja för verksamheter.

k Staket ska finnas och vara utformat i trä

b₂ Marken får underbyggas med källare. Källare ska utföras vattensäker.

Ny föreslagen takfotshöjd + 13,25

Ny föreslagennockhöjd + 18,10



Arkivbild 1900 från Marstrands hembyggsförening. Ursprunglig färgsättning var förmodligen ljus umbra/beige på panel och umbra/brunt på listverk. Gröna tak.

Annexet

f₂ Mot norr och väster ska fasader ges horisontell fältindelning med hög detaljering. Fönster mot gata ska placeras symmetriskt och linjeras vertikalt, ha stående fönsterlufter, ges bröstning mellan 40-70 cm över bjälklagskant och placeras i fasadliv. Fönster ska utföras i trä. Tak ska vara sadeltak med takvinkel 20-25 grader. Balkonger och takkupor får endast utföras mot gård.

Ny föreslagen takfotshöjd +13,36.

Ny föreslagennockhöjd +16,39

Gården och gårdsbebyggelsen

q₂ Ursprunglig stensättning ska återställas och kompletteras.

f₄ Fönster medges ej i fasad i fastighetsgräns.
Gäller för Isboden

m Sovrum ska orienteras mot tyst sida.
Gäller för byggrätten där kökslängan tidigare låg.

Ny föreslagennockhöjd +11,00, + 12,7 och + 14,2 (se bild på sidan 15 ”utsnitt ur plankarta”)

På gården medges också en komplementbyggnad om 30 m² inom korsmarkerad område.

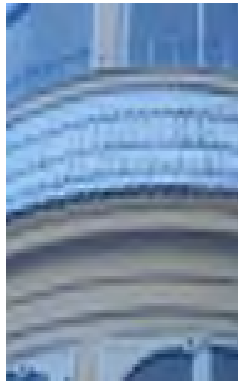
I övrigt gäller de generella utformningsbestämmelserna om material, färgsättning och varsamhet.

Karaktärisering och värdering av kulturvärden

Karaktäriseringen av byggnaderna har legat till grund för de utformnings- och skyddsbestämmelser som kartan innehåller. Trots att beskrivningen gäller byggnader som medgetts rivningslov är den relevant som bakgrund till planens reglering.

Oscars

Den karaktäristiska restaurangbyggnaden uppfördes 1898-99 och bestod då endast av en enklare stolpkonstruktion som bar en långsmal veranda. Huset byggdes om 1910 och försågs då med ytterligare en våning. Den uppglasade fasaden rymde i bottenvåningen matsal och i andra våningen festsal. Matsalen kompletterades med en väggmålning 1935 med Marstrandsmotiv, målad i tre sektioner längs med hela den södra väggen. Målningen är gjord av konstnären J.O. Andresen



Karaktärisering

- I första våningen en liggande fasspontpanel inramad i fält. Fyra skift vitmålad fjällpanel skiljer våningarna åt. Över fönstren liggande gulmålad panel.
- Fasaden avslutas uppåt med en profilerad gesims med synliga profilerade takstolstassar.
- Dekorativ fjällpanel på tornet.
- Gårdsfasaderna är enklare och utgörs av stående locklistpanel.
- All träpanel är sedan 1940-talet målad i gult med omgivande dekor och listverk i vitt.
- Huset har ursprungligen haft en annan mörkare färgsättning. Spröjsade fönsterband är av särskilt högt kulturhistoriskt värde

Turisthotellet

Byggnaden uppfördes 1898-99, samtidigt med restaurangbyggnaden Oscars. Hotellet inrymde framför allt uthyrningsrum där de finare rummen låg belägna i öster med hamnutsikt och de lite enklare mot gården och Varvsgatan.



Karaktärisering

- Liggande och stående fältindeldad fasspontpanel, målad i gult. Markerad frontespis bl. a mot Hamngatan
- Balkonger i trä, tre i andra våningen och två i tredje. Profilerade gulmålade räcken och konsoler i trä.
- ursprungliga pardörrar med skärmtak och profilerade dörrfoder
- Ursprungliga korspostfönster. Fönsterpartierna är målade i vitt och omges av gulmålade, profilerade fönsteromfattningar som är utformade som listverk på fasaden.

Annexet

Annexet uppfördes 1898-99 samtidigt med den främre hotellbyggnaden och även restaurangbyggnaden. Denna del av hotellet inrymde något enklare uthyrningsrum belägna på vardera sidan om en bred korridor.



Karaktärisering

- Liggande och stående fältindeldad fasspontpanel, målad i gult.
- Pardörr med spegelindelning och profilerade foder.
- Ursprungliga korspostfönster. Fönsterpartierna är målade i vitt och omges av profilerade fönsteromfattningar.
- Sadeltak belagt med papp.
- Utskjutande takfot med takfotstassar.

Tillgänglighet

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är t.ex. lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god.

Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför hållas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (boverkets byggregler) och boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i Kommunens basutformningsprogram för bostäder. På fastigheten finns höjdskillnad mellan Hamngatan och den framtida bostadsgården. Varvsgatan och bostadsgården ligger dock i samma plan.

Offentliga och kommersiell service

Service i form av butiker, restauranger och bibliotek finns att tillgå på Marstrand och den intilliggande Koön. I Kungälv centrum finns ett komplett serviceutbud att tillgå. För bottenvåningarna mot Hamngatan finns bestämmelser om att dessa ska ges tillräcklig takhöjd för att kunna rymma verksamheter. Centrumverksamheter som handel och service medges i hela planområdet och är önskvärt i bottenplan men planens bestämmelse är inte tvingande.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten finns inga större friytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Hela Marstrand är bilfri och samtliga gator har beteckningen gågator. Viss trafik i form av godstransporter och flakmopeder förekommer men gående har företräde. Fastigheten angränsar till Varvsgatan och Hamngatan.

2010 uppmättes ca 2270 fordon per årsmedeldygn på väg 168 vid östra infarten till Marstrand. Stora variationer förekommer med ca 3550 fordon per årsmedeldygn under sommarmånaderna och ca 1500 fordon per medeldygn under vinterhalvåret.

Detaljplaneförslaget beräknas alstra 5 fordonsrörelser/hushåll vilket innebär ett tillskott med max 125 nya trafikrörelser som delvis kan komma att belasta riksväg 168.

Kollektivtrafik

Från Marstrand går marstrandsfärjan till Koön. Därifrån går Marstrandsexpressen som har relativt god turtäthet. Marstrandsexpressen har både turer som går direkt till Kungälv/Göteborg och turer med slutstation Ytterby. Från Ytterby går stadstrafik till Kungälv/Bohus och Bohusbanan till Göteborg eller norra Bohuslän.

Parkering

Parkering för boende och besökande behöver lösas på Koön. Antalet parkeringsplatser är begränsat och sommartid är det ont om biluppställningsplatser. Minst 1

parkeringsplats/lägenhet samt besöksparkering ska finnas. Att parkeringar finns till planerade bostäder är fastighetsägarens ansvar. Troligen kommer tillgång till parkeringsplatser att lösas genom någon form av parkeringsfriköp. Läs mer under GENOMFÖRANDE - tekniska frågor - parkering.

Störningar

Förslagen ny användning inom detaljplan för Marstrand 73:3 förväntas inte innebära några störningar för omkringliggande bebyggelse. Huvuddelen av omkringliggande kvarter utgörs av bostäder och bostäder är vad som föreslås läggas till som användning för hela fastigheten. Erfarenhet från området visar att viss störning från omgivande verksamheter som gästhamn, färja mm kan förekomma. En bullerutredning har därför genomförts som bekräftar viss risk för störning från närliggande restauranger och småbåtshamnen.

Bullerutredningens rekommendation är att detta buller i första hand hanteras vid källan genom att till exempel tiden då det är tillåtet att spela livemusik begränsas. Detta görs redan i någon mening i de alkoholtillstånd som gäller för kringliggande verksamheter. Tillstånden medger dock liv och rörelse efter kl. 22 som är vad som i riktlinjerna räknas som nattetid (22-06). I tillkommande byggnader kan det därför behövas fasadmateriell och fönster med förhöjd ljudreduktion. Folkhälsomyndighetens riktlinjer för buller inomhus ska följas. Folkhälsomyndighetens riktlinje har valts då de specifikt innehåller riktvärden för ljud från musikanläggningar.

Dessa överensstämmer med boverkets byggregler (BBR):s bullerkrav inomhus gällande bullerstörningar från trafik, alltså att sovrum ska ha:

Maximal ljudnivå 45 dBA

Ekvivalent ljudnivå 30 dBA

För ljud med hörbara tonkomponenter och ljud från musikanläggningar är riktvärdet 5 dBA lägre, alltså 25 dBA ekvivalentnivå. Vilket sammanfaller med BBR:s krav enligt nedan. Att BBR:s krav efterföljs säkerställs i bygglovet.

	Ekvivalent ljudnivå, $L_{pAeq,nT}$ / L_{pCeq} [dB]	Maximal ljudnivå, $L_{pAFmax,nT}$ [dB]
Ljud som innehåller tydligt hörbara variationer, impulser eller toner, exempelvis från hiss, WC och tvättmaskin i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	25-	35

Som en skyddsåtgärd ska lägenheter därför utformas så att sovrum kan placeras mot tyst/bullerskyddad sida och gemensamma bullerskyddade uteplatser ska finnas på gården. Detta gäller särskilt för den byggrätt där den tidigare kökslängan låg.

I fastighetsgräns mot söder finns en befintlig brandmur som också tar upp höjdskillnader mellan de båda fastigheterna. Denna brandmur bör behållas och bör också återuppföras i de delar som rivits i samband med att kökslängan revs. Alternativt kan annat bullerskydd uppföras. Befintlig brandmur ligger under tomtens marknivå, i det som varit kökslängans

källare. Den tar alltså också upp nivåskillnader mellan fastigheterna. På fastigheten finns även provisoriska brand”murar” mot anslutande fastigheter. I den södra fastighetsgränsen ersätts lämpligen dessa med någon form av bullerskydd som även skyddar mot brand.



Befintlig brandmur och tillfälliga brandskärmar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsvatten. Fastigheten har en befintlig VA-anslutning, som dock inte är i drift. En VA- och dagvattenutredning har utarbetats av Norconsult, daterad 2015-10-19. Utredningen visar att vattenförsörjningen till de planerade bostäderna klaras med befintlig ledning och att erforderligt flöde till planområdet kan tillgodoses.

Dagvatten

För dagvattenhantering ska kommunens antagna dagvattenplan följas. Dagvatten ska fördröjas enligt gällande riktlinjer inom kvartersmark. Detta kan ske genom fördröjning i raingardens och/eller dagvattenkassetter inne på fastigheten. Dagvatten från planområdet behöver troligtvis pumpas till dagvattenledning i Varvsgatan. Ny dagvattenledning mot Hamngatan, som redovisats i VA- och dagvattenutredning, är inte lämplig att genomföra då denna hamnar för lågt i förhållande till högsta vattenstånd. Rent dagvatten från tak kan möjligen avledas ytligt över allmän plats.

Dagvatten från tak belagda med koppar ska renas innan avledning till kommunal dagvattenledning.

Värme

Nyttillkommande bebyggelse värms upp med enskilda anläggningar.

El

Vattenfall AB är nätägare på Marstrand. Fastigheten har tidigare varit ansluten till elnätet och några kapacitetsproblem föreligger inte.

Avfall

Avfallshanteringen på Marstrand kommer framöver hanteras via mindre renhållningsfordon som är mindre störande för boende och kräver mindre vägbredd. Avstånd från renhållningsfordonets uppställningsplats och avfallsutrymmet med sopkärl bör vara så kort som möjligt, max 10 meter. Avfallsutrymmet bör dimensioneras för sopkärl för rest, respektive matavfall samt förpackningar och tidningar. Fastighetsägaren behöver se till att det är möjligt att hämta avfall på fastigheten, utan höjdskillnader och/eller långa dragvägar.

Räddningstjänst

På Marstrandsön finns idag begränsad tillgång till brandvatten. Avståndet från bebyggelse till brandpost bör enligt Räddningstjänsten ej överstiga 75 m. En ny brandpost föreslås anläggas i korsningen Varvsgatan-Kyrkogatan för att minska avståndet till närmaste brandpost. Genom att en brandpost anläggs i denna korsning fås ett avstånd mellan mest avlägsna byggnad inom planområdet och närmaste brandpost om ca 100 m. I och med detta anslut brandposten till en befintlig vattenledning och erforderligt släckvattenflöde om 20 l/s bör kunna erhållas.

Släckvattenförbrukningen för ett område av denna karaktär bör, enligt Svenskt Vattens publikation VAVp83 uppgå till minst 20 l/s. Detta motsvarar släckvattenförbrukningen för bostadsområden eller andra jämförbara områden med serviceanläggningar samt bostadsbebyggelse med fyra våningar eller mer. I planområdet planeras för max 3 våningar.

Eventuellt kommer även byggnaderna i planområdet förses med sprinkler. En egen vattentank för sprinkleranläggningen behöver i så fall placeras på fastigheten. På Marstrand finns en deltidbrandkår som har en inställelsetid på ca 10 minuter. Räddningstjänsten på Marstrand har tillgång till en släckbil med 3000 liter vatten.

Administrativa frågor

Planen görs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Kulturmiljön

Till detaljplanen hör en särskild miljökonsekvensutredning för kulturmiljö (MKB), framtagen av Antiquum AB 2016-06-29, reviderad 2016-10-04, 2017-06-12 och slutligen 2017-08-30, där planförslagets miljökonsekvenser för kulturmiljön beskrivs mer utförligt.

I miljökonsekvensbeskrivningen under samråd 1 och 2 samt under första granskningen beskrivs också nollalternativets konsekvenser samt ett tredje alternativ s.k. ”bevarandeanternativet”. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller också förslag till åtgärder som kan motverka negativa konsekvenser. Efter granskning 1, som hölls under maj 2017, har miljökonsekvensbeskrivningen uppdaterats. Det tidigare studerade ”bevarandeanternativet”

har utgått ur MKB:n. Detta eftersom det inte längre är möjligt att bevara Hus A och C (Oscars och annexet). Med hänsyn till detta samt att egenskaps- och utformningsbestämmelserna på plankartan skärpts och mer styr mot en rekonstruktion har bevarandeanternativet utgått. Kommunen har efter avstämning med MKB-författaren valt att inte revidera MKB:n ytterligare.

Med utgångspunkt att det i MKB:n tydligt framgår att:

- En rivning är oundviklig.
- Att det är rivningen som innebär en påtaglig skada på riksintresset
- Att planens reglering i övrigt är sådan att det är tillräckligt för att minimera skadan på riksintresset

Eftersom detaljplanen i sitt tidigare utseende inte hade rivningsförbud för fastighetens byggnader har MKB-författaren i samtliga fall utgått ifrån att byggnaderna rivs, då det bedömdes som en oundviklig konsekvens av byggnadernas tekniska skick och avsaknaden av rivningsförbud i planförslaget. Ett planförslag som medger att byggnaderna rivs (avsaknad av rivningsförbud) är det som bedömts medföra störst skada och att det tidigare planförslaget skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. I och med att rivningslov medgetts på fastigheten har denna skada redan skett och rivning eller ej är inte längre en planfråga. Planförslaget är istället utformat för att minska de negativa effekterna på riksintresset genom att styra med utformningsbestämmelser. Kommunen gör, tillsammans med MKB-författaren, bedömningen att de utformningsbestämmelser som preciseras i planförslaget är tillräckliga. I och med att rivningslov medgetts är det inte längre möjligt att ställa krav på att originalmaterial på byggnad A (restaurang Oscars) ska bevaras och återföras där detta är tekniskt möjligt. Skyddsbestämmelsen q₁ är därför i sin nuvarande form en ren rekonstruktionsbestämmelse. Skyddet för byggnaden är alltså svagare än i tidigare handlingar. Givet byggnadens tekniska skick är det troligt att mängden originalmaterial som hade kunnat bevaras är litet, rent praktiskt innebär därför förändringen av planbestämmelserna i huvudsak en måttlig skillnad gentemot tidigare bestämmelser. Givet förutsättningarna är det kommunens bedömning att utformningsbestämmelserna också i antagandehandlingen är så långtgående som är möjligt.

För byggnad B (turisthotellet) innebär antagandehandlingen endast redaktionella ändringar. Bestämmelsen ändras inte i sak. Med detaljplaneförslagets, i granskning 2, skärpta utformningsbestämmelser tillsammans med en generell planbestämmelse för hela planområdet bedöms konsekvenserna av en ny byggnad på byggrätt B (turisthotellet) innebära att graden av konsekvens har mildrats från stor till måttlig för hamnsiluetten och trästaden. Bestämmelserna för denna byggrätt är långtgående och innebär i princip rekonstruktion av exteriören.

Även vad gäller byggrätt C (annexet) gjordes förtydliganden i utformningsbestämmelserna. Bestämmelserna är visserligen inte lika långtgående som för hus B (turisthotellet), men här görs i MKB:n bedömningen att det inte är nödvändigt att rekonstruera fasaden mot Varvsgatan fullt ut. Detta med hänsyn till dess mindre exponerade läge samt att de nya utformnings- och egenskapsbestämmelserna bedöms vara tillräckliga för att en ny byggnad ska ges en utformning som anpassas till sitt stadsbildsmässiga och arkitektoniska sammanhang.

I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs rivning som en sannolik konsekvens av byggnadernas eftersatta underhåll. Förlusten av byggnaderna, beskrevs som troligt även vid ett genomförande av nollalternativet, eftersom rivningslov då troligtvis skulle komma att lämnas med hänsyn till byggnadernas skick. Med facit i hand kan vi konstatera att detta är fallet och

att rivningslov medgetts. Slutsatsen är att nollalternativet är det alternativ som skulle medföra störst negativ påverkan på kulturmiljön och således troligen störst skada på riksintresset. Byggnaderna skulle då rivas och ersättas med bebyggelse inom ramen för gällande stadsplan från 1980 vilket innebär stora konsekvenser eftersom gällande stadsplan inte säkerställer att nya byggnader arkitektoniskt och utformningsmässigt inordnar sig i den känsliga miljön på ett tillfredsställande sätt. Höjder och takvinklar stämmer ej överens med befintliga byggnader. Gällande stadsplan saknar även bestämmelser kring fönster, takkupor, balkonger mm.

Gemensamt för samtliga alternativ är att det är byggnadernas långt gångna förfall som medför stora konsekvenser för kulturmiljön snarare än detaljplanens bestämmelser eller föreslagen utformning. Med medgett rivningslov är den påverkan på riksintresset som förfallet innebär inte längre en planfråga.

Planen syftar till att minska de negativa effekterna på riksintresset och särskilt fokus har, precis som i tidigare förslag, lagts på den exteriöra upplevelsen av byggnaderna och siluetten mot Hamngatan/havet. Alltså byggnaderna som del i en större helhet. Kommunen anser att restaurangbyggnaden Oscars är kärnan i fastighetens värde. För restaurangbyggnaden Oscars gör därmed kommunen bedömningen att byggnadens fasad mot gata måste rekonstrueras som en exakt kopia, för att minska de negativa effekterna på riksintresset. Byggnaden har därför försetts med skydds- och utformningsbestämmelser. För övriga byggnader mot gata, alltså Turisthotellet och Annexet, finns mycket långtgående respektive långtgående utformningsbestämmelser som reglerar utformningen av byggnaderna. För byggnader på gården gäller de generella utformningsbestämmelser om fasadmaterial, färgsättning mm, samma som gäller för hela planområdet samt bestämmelser som reglerar höjder. Samtliga byggnaders placering och storlek överensstämmer i stort sett med befintliga förhållanden och under förutsättning att bestämmelserna följs är kommunens bedömning att planförslaget är det mest lämpliga utifrån förutsättningarna. Kommunen anser ej att föreslagen detaljplan innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Regleringen av byggnadsutformning är mycket hård i detaljplanen, något som motiveras av riksintresset och det exponerade läget vid Hamngatan

MKN vatten

Vattendirektivet är en EU-gemensam lagstiftning som alla EU-länder förbundit sig att genomföra. Utifrån vattendirektivet utarbetar Länsstyrelsen miljökvalitetsnormer (MKN) för flertalet vattenförekomster, däribland Marstrandsfjorden. Miljökvalitetsnormer uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Målsättningen är att alla vattenförekomster ska ha uppnått god kemisk och ekologisk status år 2015.

Den senaste bedömningen och beslut om miljökvalitetsnormer är fattat 23 februari 2017.

Den ekologiska statusen klassas som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god.

Marstrandsfjorden uppnår ej god ekologisk status på grund av övergödning och uppnår inte god kemisk status med avseende på tributyltenn.

För både övergödning och tributyltenn har tidsfristen för god status beslutats till 2027.

Beslut om kemisk status redovisas både med och utan kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (flamskyddsmedel). Då miljökvalitetsnormen för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids i samtliga ytvattenförekomster i Sverige finns ett generellt sänkt krav för dessa ämnen.

Dagvatten från planområdet leds idag direkt till Marstrandsfjorden. Användningen bostäder ger sällan förorenat dagvatten och då det inte är möjligt att inom planområdet ha och tvätta bilar bedöms denna risk som ännu mindre. Takdagvatten från eventuella kopparklädda tak behöver dock renas innan det släpps till recipient. Detta regleras på plankartan med

bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas och renas på fastigheten. Kommunens bedömning är därför att påverkan på MKN för vatten som följd av ett genomförande av ändringen är mycket liten till obefintlig.

Sociala konsekvenser

Inom området planeras bostadsrätter alternativt ägarlägenheter. Inom fastigheten planeras dock bostäder av olika storlekar för att motverka en utveckling mot alltför stor homogenitet. Upplåtelseform regleras ej i detaljplanen.

Jämställdhet

På Marstrand finns förutsättningar för ett fungerande vardagsliv för både kvinnor och män, flickor och pojkar. Offentlig och kommersiell service finns, både på Marstrand och Koön. Det finns fungerande kollektivtrafik.

Barnperspektiv

På fastigheten finns inte särskilt goda förutsättningar för att ordna friitor för lek. En kommunal lekplats finns ca 200 m från området och Marstrandsön erbjuder många spännande miljöer för lek och lärande. Marstrand är ett samhälle där det är relativt lätt för barn att själva ta sig till skola, vänner och fritidssysselsättningar. Marstrandsön är i stort sett bilfri och på Koön finns gång- och cykelbana utbyggd ända till Tjuvkil. Det finns tillgång till kollektivtrafik, unga kan alltså själva ta sig till, till exempel, Kungälv eller in till Göteborg utan att vara beroende av att skjutas av en vuxen.

Ekonomiska konsekvenser

Området bedöms delvis kunna försörjas av befintlig infrastruktur som vägar, va- och dagvattenledningar mm. Ny brandpost och spill- och/eller dagvattenledning kommer behöva anläggas. För bostäderna inom planområdet bedöms kommunen ej få några anläggningskostnader, då marken är privatägd.

GENOMFÖRANDE

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

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av aktuell Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet, Marstrand 73:3.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd 1	1:a kvartalet 2016
Samråd 2	4:e kvartalet 2016
Granskning 1	2:a kvartalet 2017
Granskning 2	3:e kvartalet 2017
Granskning 3	1:a kvartalet 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget föreslås vara fem år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

I planen ingår ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats som gränsar till planområdet.

Ansvar för anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp fram till anslutningspunkt.

El-leverantören, Vattenfall AB, ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Telia Sonera ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

Avtal och överenskommelser

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Kungälv kommun.

Exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska reglera till exempel de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för exploateringen. Exploateringsavtalet ska också reglera de eventuella merkostnader som uppstår på grund av skyddsbestämmelser.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Inför byggnation och rivning ska tillstånd för ingrepp i fornlämning sökas hos Länsstyrelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägare**

Inom planområdet finns en fastighet som ägs av Marstrands Turisthotell Aktiebolag (org.nr. 556003-3879), Ernst Rosén AB. Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Det har rätt viss osäkerhet kring gränserna mellan fastigheten och intilliggande fastigheter. En fastighetsbestämning där gränsförhållanden retts ut har därför genomförts av Lantmäteriet. Fastighetsägaren har själv ansökt om fastighetsbestämningen och bekostat denna.

Allmänplatsmarkupplåtelse

För de fastigheter som bebyggs ut i fastighetsgräns kan det behövas upplåtelse av allmän plats för underhåll av fasad. Fastighetsägaren ombesörjer själv ansökan till kommunen om allmänplatsmarkupplåtelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Kostnader för planläggning bekostas av fastighetsägaren. Dessa kostnader regleras i plankostnadsavtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförande av detaljplanen genererar kostnader såsom:

för fastighetsägaren;

- Utbyggnad och alla åtgärder på kvartersmark och eventuell anpassning av intilliggande allmän plats
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt upprättas.
- Eventuella anslutningsavgifter för el, tele och bredband/fiber
- Kostnader för framtida parkeringsbehov

för kommunen;

- Eventuell utbyggnad, justering eller omläggning av allmänna VA-anläggningar och brandpost.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Fastighetsägaren inom planområdet står för iordningställande av kvartersmark inom sin fastighet.

Försvårande omständigheter på platsen kan innebära höga byggkostnader. Genomförandet ska ske enligt de föreskrifter och bestämmelser som finns för platsen. Samråd angående genomförandet bör hållas med Hamnverksamheten, Kungälv kommun. Vid behov av markupplåtelse av allmän platsmark ska detta ansökas hos Kungälv kommun.

Framtida driftskostnader

Kommunen kommer inte få några utökade driftskostnader då planen inte omfattar någon allmän plats.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Dagvatten

För dagvattenhantering gäller Kommunens dagvattenplan antagen 2017-05-18 (KS 2013/1902-47-48). Observera att dagvatten som varit i kontakt med koppartak måste renas. En anmälan om dagvattenrening ska inkomma till miljö- och byggnadsnämnden innan anläggandet.

Parkering

Förslag till detaljplan möjliggör för ca 20-25 nya lägenheter. Parkering till bostäderna kan inte lösas inom fastigheten utan måste ske på Koön. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa parkering till bostäderna inklusive besöksparkering utifrån det parkeringsbehov som bostäderna genererar. Fastighetsägaren ska som regel lösa parkering inom sin egen fastighet. Om inte fastigheten kan lösa parkering på egen hand kan parkeringsfriköp tecknas med kommunen. Ett sådant avtal tecknas i samband med bygglov.

Buller

Marstrand är en turistort med många människor i rörelse vilket innebär att det finns verksamheter som kan generera visst buller, t ex olika evenemang, buller från hamnverksamheten och andra besöksnäringar. En bullerutredning har genomförts som del i planärendet som bekräftar denna bild.

Det är fastighetsägarens ansvar att kraven för inomhusbuller uppfylls. Detta regleras i BBR (boverkets byggregler) och hanteras vid bygglov. Bullerutredningen kommer att utgöra underlag också vid bygglovshanläggning. Det är dock lämpligt att eventuella uteplatser som direkt angränsar Marstrand 73:7, som bland annat inrymmer restaurangverksamhet, förses med skydd mot buller och även insyn. Alternativt orienteras åt annat väderstreck.

Avfall

För avfallshantering gäller Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling, antagen av Kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015). Gäller från och med 2015-10-01 KFS 2015:6. Möjlighet finns att uppföra miljöhus i anslutning till angöring mot Varvsgatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Karin Svensson (Planering) Kristina Johansson (Mark- och exploatering) och Annelie Svensson och Jennie Fälth (VA-teknik) har medverkat. Avstämning har skett med Lina Larsson och Malin Ohrberg (Miljö), Eva-Lena Rydqvist (Hamnchef), Frida Petersson (Renhållning), Mats Balder (Räddningstjänst), Åsa Johansson (Bygglov) samt gestaltungsgruppen. Plankonsult har varit Ramböll, Mikaela Ranweg

Kungälv kommun/Samhälle och utveckling 2018-03-21, reviderad 2018-09-06

Pernilla Olofsson
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt

Mikaela Ranweg
Plankonsult