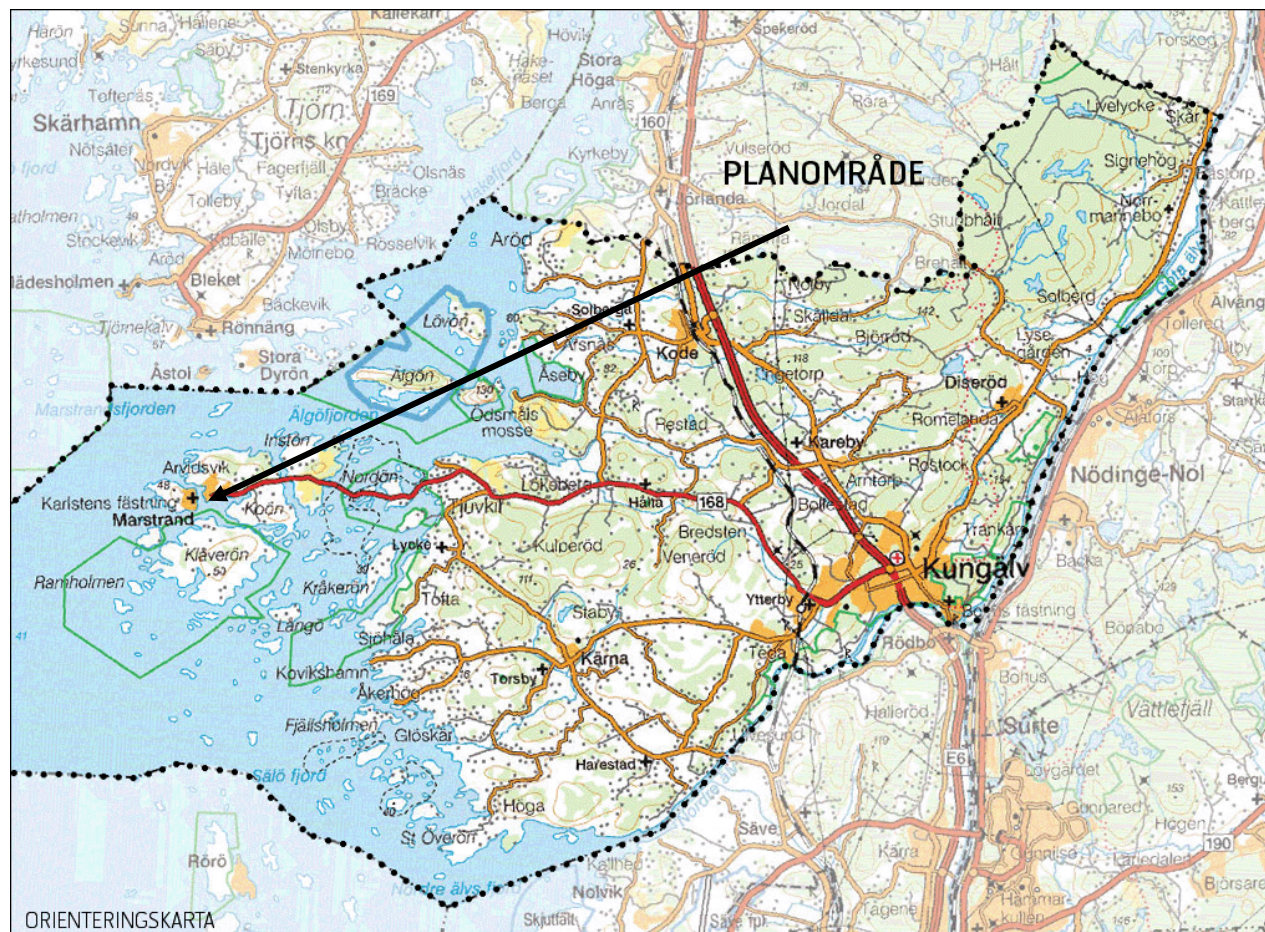


Antagen av kommunfullmäktige
2017-06-15
Laga kraft 2017-07-07

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2017-04-12, reviderad 2017-06-15



Detaljplan för

MARSTRAND 74:4 M FL, HAVSHOTELLET

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖBEDÖMNING	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	6
Läge	
Areal	
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	
Riksintressen	
Strandskydd	
Planprogram	
Gällande detaljplan	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark, vegetation och topografi	
Geoteknik	
Radon	
Förorenad mark	
Fornlämningar och kulturmiljö	
Bebyggelse	
Tillgänglighet	
Energieffektivt och miljöanpassat byggande	
Grundläggning	
Kajkonstruktion	
Service	
Friytor	
Vattenområden	
Väg och trafik	
Gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Parkering	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Räddningstjänst	
Avfall	
Risk för höga vattenstånd	
MILJÖBEDÖMNING	25
Behovsbedömning	
Miljömål	
Miljökvalitetsnormer	
KONSEKVENSBESKRIVNING	27
Hushållning med mark- och vattenområden mm	
Nollalternativ	
GENOMFÖRANDE	29
Genomförandebeskrivningens syfte och mål	
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ledningsrätt	
Arrenden och servitut	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
PLANPROCESSEN	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33
KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING	33

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning (denna handling).

Plankarta och planillustration i skala 1:1000 med bestämmelser (A3 format, skala 1:2000)

Övriga handlingar är:

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning, 2016-04-20

Handlingsplan avseende miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2015-09-28, rev 2015-10-07

Geoteknisk utredning, WSP, 2016-09-14, reviderad 2017-04-04

Solstudie, Wingårdhs, 2017-02-21

VA-och dagvattenutredning, Tyréns, 2016-11-25

Samrådsredogörelse, 2017-02-01

Granskningsutlåtande, 2017-05-24

Handläggning

Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslag till detaljplan upprättas för att skapa förutsättningar för att bygga ut Havshotellet med ytterligare ca 50 hotellrum. Utbyggnaden sker mot norr, mot Södra Strandgatan. Utmed gatans södra sida finns en befintlig allmän gång- och cykelbana vilken ska ges formellt planstöd. Vidare skapas planstöd för ett allmänt gångstråk på kajen väster om hotellet.



Planområdets läge i Marstrand

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av detaljplanens miljöeffekter

För att pröva om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs skall en behovsbedömning först göras. Denna bedömning innehåller en beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenomförande. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget till detaljplan medföra viss lokal miljöpåverkan, dock ej betydande. Området där tillbyggnad av ett befintligt hotell planeras är ett område som för närvarande huvudsakligen är hårdgjort och ianspråktaget för bebyggelse. Inom planområdet finns inga naturvärden som påverkas av planens genomförande.

Kommunen har sänt behovsbedömningen för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) samt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen har härvid i beslut 2016-05-03 visat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

De konsekvenser som planen innebär redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.



Flygfoto över planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens 3 kapitel föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Vidare redovisas att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag.

Hänsyn ska också tas till områden som är ekologiskt känsliga, områden av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Stora delar av kustområdena inklusive det aktuella planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 § Miljöbalken och är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för utomhusluft och vatten. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer för luft eller vatten.

Sammantaget ställningstagande

Sammantaget kan konstateras med utgångspunkt från kap 3, 4 och 5 i Miljöbalken att planområdet berörs av riksintresse för kulturminnesvård men att betydande påverkan på angivna värden ej bedöms föreligga.



PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget längst västerut på Koön, inom Marstrands stadsbebyggelse. Strax norr om Havshotellet går färjan mellan Marstrandsön och Koön.

Planområdet avgränsas i norr av Södra Strandgatan. I väster ligger havet och i söder finns bostadshus på Hedvigsholmens udde. I öster finns parkeringsområde.

Areal

Planområdet är ca 5 300 kvm.

Markägoförhållanden

Inom planområdet är fastigheterna Marstrand 74:4, 74:8 samt 6:6 i enskild ägo. Kungälv kommun äger fastigheten Marstrand 6:55 samt vattenfastigheten Marstrand 5:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 2015-01-09 att godkänna en överenskommelse med och tillika ansökan om planbesked från ägaren till fastigheterna Marstrand 74:4 m fl. Överenskommelsen har efter beslut om att upprätta detaljplan (dnr KS 2015/42) övergått till ett samverkansavtal där kommun och markägare gemensamt svarar för planarbetet med syfte att bygga till hotellet samt anordna gång- och cykelväg utmed södra Strandgatan samt gångstråk utmed kajkanten i väster.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2010, antagen 2012-01-19, är området redovisat som befintlig bebyggelse inom serviceort. I ÖP 2010 finns en fördjupning av översiktsplanen för Marstrand inarbetad - ”Idealbild Marstrand”, vilken antogs av kommunfullmäktige i april 2008.

I *Idealbild Marstrand* anges att det är viktigt att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling för att bidra till ett levande samhälle året runt. Bland annat nämns att det är viktigt att skapa förutsättningar för hotellnäringen. Vidare anges att det i första hand är aktuellt att utveckla marin verksamhet med koppling till besöksnäringen. Nya områden för verksamheter ska för detta ändamål skapas i anslutning till vattnet. Vid nyexploatering är det av största vikt att vara medveten om och hänsynsfull mot den befintliga kulturmiljön. Kultur och naturmiljön med tätortsnära natur- och strandpromenader är viktiga tillgångar för Marstrand, både för lokalbefolkningen och för turister.

Målsättningen med *Idealbild Marstrand* har varit att genom ett konstruktivt samtal få en gemensam vision om ett hållbart Marstrandsamhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv; det vill säga ett samhälle som är mindre säsongsb beroende och med möjlighet till framtida utveckling på kort och lång sikt. Dessutom med ett helhetsperspektiv för att bevara balansen mellan exploateringsönskemålen och de bevarandevärden som finns i kultur- och naturmiljön, vilka är en del av Marstrands varumärke.

Riksintressen

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Vidare utgör hela Marstrandsön och de västra delarna av Koön av riksintresse för kulturmiljövården.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd men är i sin helhet beläget närmare strandlinjen än 100 meter. I områden som inte berörs av strandskydd inträder detta när en ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet krävs för att den nya detaljplanen skall kunna genomföras.

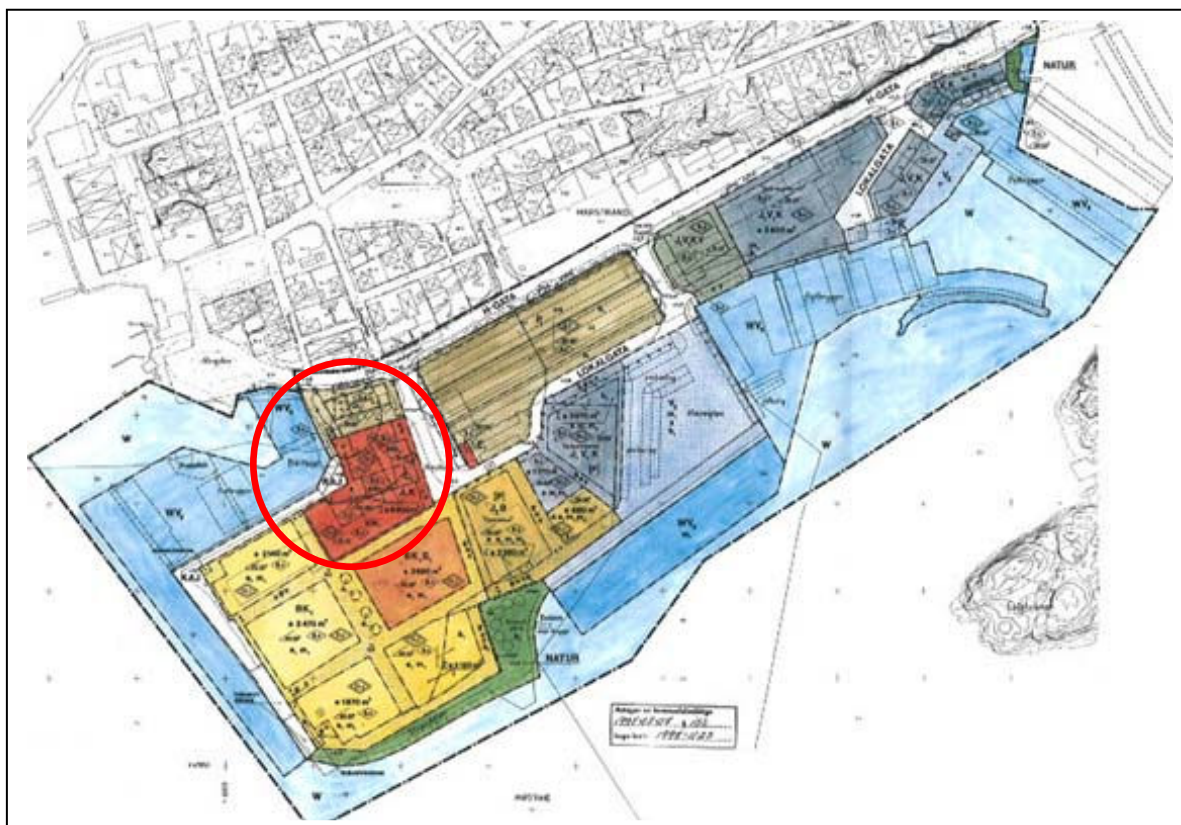
Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

- Området är sedan tidigare ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Intresset att utveckla platsen som en attraktiv del av centrala Marstrand bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset inom ett område där det aldrig tidigare funnits något strandskydd. Dessutom säkras genom detaljplanen ett allmänt gångstråk längs kajen.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Planprogram

Kommunen har utarbetat ett planprogram för utveckling av Hedvigsholmen (Dnr KS2010/457). Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna till fortsatt utveckling av Hedvigsholmen med bostäder i kombination med parkering och hamnverksamhet. Planprogrammet antogs 2010-12-02 av Kommunfullmäktige.

I planprogrammet redovisas att planområdet med fastigheten där den f.d. bensinstationen är belägen har ett gynnsamt läge och bör kunna inrymma någon form av publik verksamhet i bottenvåningen, eventuellt kompletterat med bostäder ovanpå. Det betonas att det är angeläget att kajen förblir allmänt tillgänglig och att en framtida bebyggelse inte förhindrar detta.



Gällande detaljplan från 1998. Nu aktuellt planområde är markerat med en röd cirkel.

Gällande detaljplan

Detaljplan för Hedvigsholmen vann laga kraft 1998-11-27 (akt nr 901). Planen omfattar ett stort sammanhängande område söder om Södra Strandgatan, allt från havet i väster till Kyrkogårdsviken i öster. Detaljplanens totala area uppgår till ca 6 ha. Genomförandetiden löpte ut 2008-11-27.

Gällande detaljplan reglerar i det nu aktuella området hotell, verksamheter och kontor (C – rödbrunt område i bilden ovan) samt bil- eller båtservice med tillhörande drivmedel (G – gråfärgat område).

Planarbete

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 4 oktober 2016 till 1 november 2016. Inkomna synpunkter och Samhällsbyggnads kommentarer till dessa redovisas i till planförslaget hörande samrådsredogörelse, daterad 2017-02-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och topografi

Planområdet är beläget inom stadsbebyggelse i Marstrand. På kajen söder om hotellet ligger Hedvigsholmens bostadskvarter. Dessa uppfördes efter att detaljplanens antogs 1998. Området är utformat enligt en klassisk kvartersstruktur i rutnätsmönster där även hotellfastigheten ingår.

Området har tidigare utgjort ett havsområde med småholmar som är uppfyllt sedan länge. Ytan skapades plan och hårdgjordes i syfte att exploateras som verksamhetsområde. Markens nivåer inom planområdet varierar mellan ca 1,6 och 2,1 m över nollnivån. Det är ungefär samma nivåer som för befintliga bostäder och verksamheter i närheten och samma nivå som Södra Strandgatan har i planområdets omedelbara närhet.

Naturlig vegetationen i anslutning till området saknas.



En ca 15 år gammal flygbild över Marstrand och Koön med planområdet inringat.

Geoteknik

Hela Hedvigsholmen är till övervägande del utfyllt på mark som tidigare låg under vatten. Utfyllnaden gjordes mellan 1970 och 1980. När gällande detaljplan upprättades hade jorden konsoliderats i minst 15 år. Fyllningen består enligt tidigare utredningar av sprängsten, friktionsmaterial och sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan ca 1 och 7 m. Den naturliga jorden i området är mycket lös gyttja lagrad på lös lera. Denna jord överlagrades och pressades till viss del undan av de utfyllnadsmassor som påfördes under 1970-talet.

Inom ramen för aktuellt planarbete har en geoteknisk undersökning utförts (WSP, 2016-09-14, reviderad 2017-04-04). I samband med revideringen 2017 har havsbotten lodats och dykinspektion utförts.

Enligt utförda sonderingar på land utgörs jorden inom planområdet av ca 2-5 m tjock fyllning på berg, som strax innanför kajkanten släntar ner i havet, med lutning mellan 1:1,5 - 1:2. På havsbotten består jorden av mycket lösa sediment som vilar på berg.

Strax utanför kajkanten som ligger i nordvästra riktningen lutar bergnivå ut i havet från ca nivå -1 till -4. För kajkanten i riktningen nordöst lutar berget strax utanför kajen ut i havet från ca nivå -1 till -7.

Fyllningen på land består av friktionsmaterial, sprängsten, betongrester och sand. Eventuell lös jord förutsetts ha pressats undan. Sedimenten på havsbotten är lösa och bedöms bestå av det material som pressats undan av sprängstensfyllningen.

SGI har i samrådet anfört att stabiliteten för hela planområdet ska klarläggas samt att stabiliteten för området för tillbyggnaden är otillräckligt utrett. Stabilitetsförhållandena ska inför granskningen klarläggas genom kompletterande utredning med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Kompletterande geoteknisk utredning (WSP, 2017-04-04) visar resultat som föranleder att belastningsrestriktion, planbestämmelse b1, inskrivs på plankartan. För befintliga förhållanden är stabiliteten inom planområdet tillfredställande. För framtida förhållanden är stabiliteten inom planområdet tillfredställande under förutsättningen att marken inte belastas mer än 5 kPa (0,3 m fyllning), inom 10 meter från träbryggans kant.

Inom aktuellt område pågår inga mätbara sättningar. Detta beror med största sannolikhet på att sprängstensfyllningen har pressat undan eventuell lös och sättningsbenägen jord. Befintliga byggnader uppvisar inga markrörelser och sprickor.

Radon

1997 utfördes en radonundersökning inom Hedvigsholmen. Härvid konstaterades att i underlagrade sprängstensfyllnader nybildas ständigt radongas, som på olika sätt evakueras upp genom det mer ytliga marklagret av asfalt och grus. Uppmätt radonhalt varierar mellan låga och normala värden.

Eftersom ingen mätning på berget/sprängstensfyllningen har utförts rekommenderas byggnationer inom fastigheten uppföras radonsäkrade.

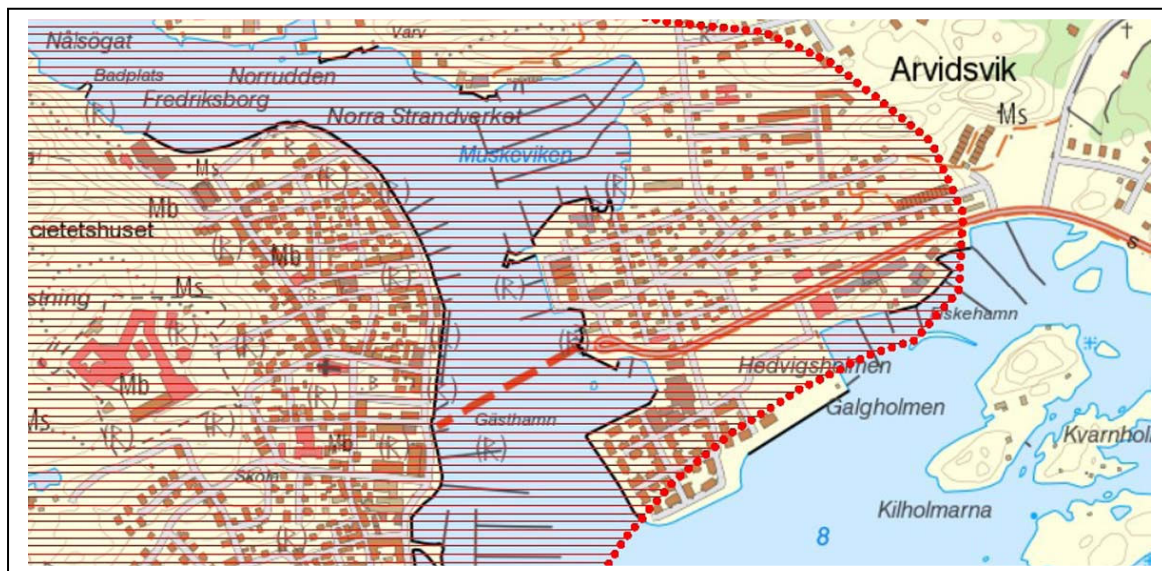
Förorenad mark

Del av planområdet är registrerat av LST som potentiellt förorenat. Tidigare låg här en bensinstation men den är nerlagd och även sanerad med avseende på de miljöfarliga ämnen som påträffats på platsen. Inom området har tidigare även varvsverksamhet förekommit.

I konsekvens av tidigare utförda undersökningar av hela Hedvigsholmens föroreningsstatus har en fördjupad riskbedömning och åtgärdsutredning utförts (Norconsult, 2015-07-03). Konsultfirman ÅF Infrastructure AB har därefter upprättat en PM-handlingsplan (2015-09-28, rev 2015-10-07) inför utbyggnad av Marstrands Havshotell.

Kommunens miljöenhet har granskat handlingsplanen (MOBNM-2015-1980) där bedömningen är att någon miljöteknisk markundersökning inför byggnation inte är påkallad, en kontroll vid byggnation är fullt tillräcklig. Provtagning har inte skett under befintlig f.d. bensinstationsbyggnad. Eftersom utförda undersökningar inte tyder på att det finns föroreningar under byggnaden bedömer miljöenheten det oskäligt att kräva att byggnaden rivs för att kunna utföra undersökningar under planarbetet. Vid byggnation ska det utföras en okulär kontroll vid schaktarbeten där lukt- och synintryck dokumenteras av miljökonsult som kompletteras med PID-mätning i fält och med XRF alternativt laboratorieanalys avseende metaller. Vid misstanke om förorening ska prover tas för analys och kontroll. Resultat ska sändas till miljöenheten. Om föroreningar påträffas ska miljöenheten underrättas. Innan sanering påbörjas måste en anmälan göras till miljöenheten enligt § 28 "Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd", 1998:899. I samband med anmälan görs en bedömning om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga.

Om befintlig f.d. bensinstationsbyggnad rivs under planarbetets gång ska en markmiljöundersökning genomföras.



Område med riksintresse för kulturmiljövård

Fornlämningar och kulturmiljö

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung. Bebyggelsen vittnar om en utveckling från betydelsefull handelsplats och militär stödpunkt till fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Intresset gäller

för hela Marstrandsön samt de västra delarna av Koön. Badortsepokens byggnader och miljöer utgör ett av uttrycken för riksintresset.

Planområdet saknar kända fornlämningar. På havets botten, strax väster om hotellet, finns registrerade fornminnen i form av båtvrak och stadslämningar. Fornlämning Raä-nr Marstrand 82, är fyndplatsen för en fartygslämning påträffad vid muddring, och Marstrand 108 är ett kulturlager.

I ÖP 2010 och i idealbild – Marstrand, liksom i planprogram från 2010 uttrycks att målet är att Marstrand /Koön ska utvecklas till en ort med ökat året-runt boende. Hedvigsholmen är det främsta utbyggnadsområdet på Koön. Befintliga parkeringsplatser beräknas bebyggas med bostäder och mindre verksamheter i en rutnätsstruktur som kontrasterar mot den traditionella bebyggelsen på södra Strandgatans norra sida. I planeringsdokumenten sägs att det är av största vikt att vara hänsynsfull mot den befintliga miljön, men även att vara tillåtande mot den tillkommande, där helheten i området är det viktiga. Bebyggelsen från var tid ska vara tydligt avläsbar och samtidigt inpassas i ortens/stadens helhet.



Vy från öster med befintliga bostadshus i 3 våningar till vänster och Havshotellet i bildens mitt



Befintligt Havshotell i bildens mitt med Marstrandsön i fonden.

BEBYGGELSE

Bebyggelseutveckling på Hedvigsholmen

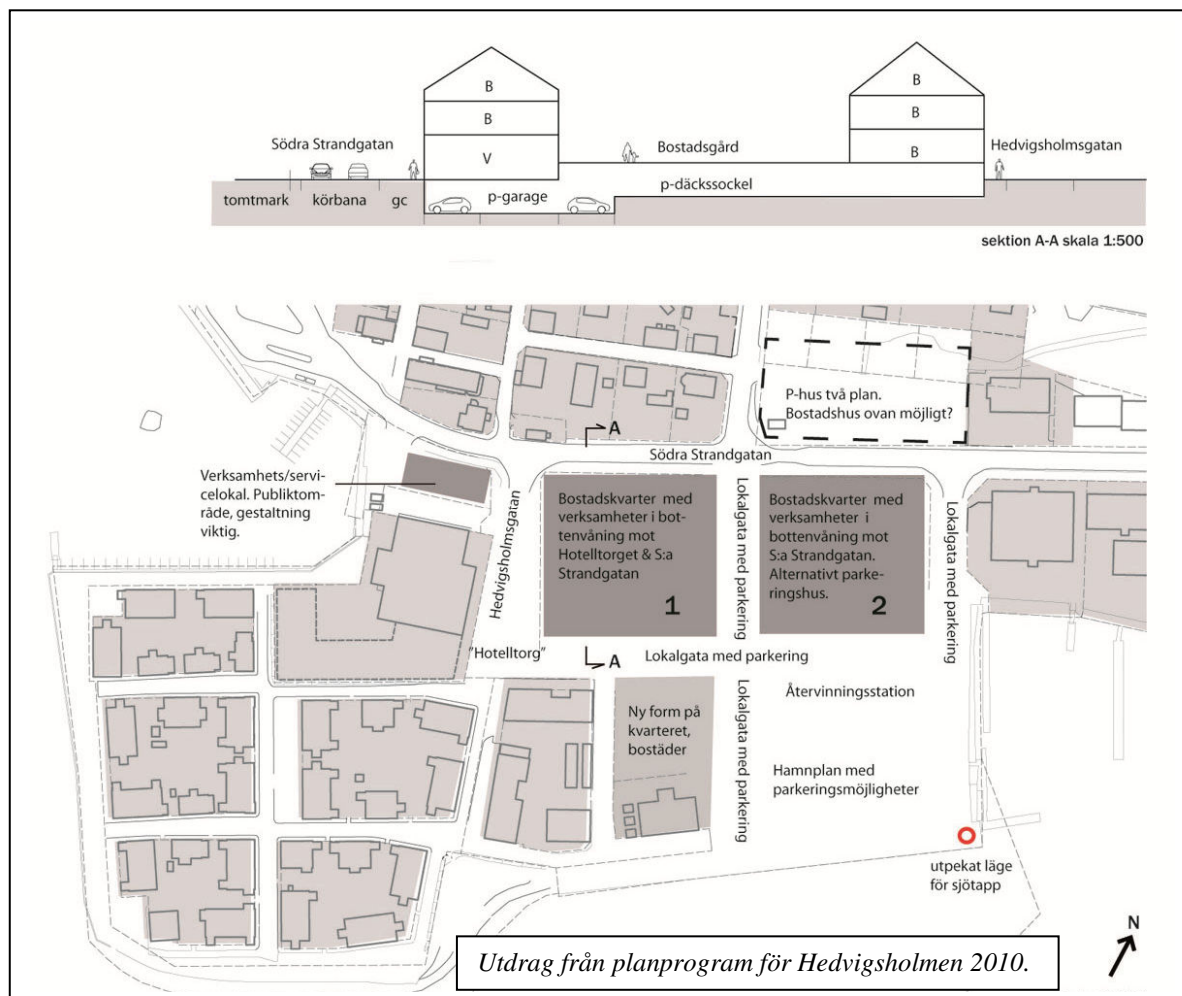
Öster om planområdet, gränsande till aktuellt planområde, planeras för bebyggelse med bostäder och handel/service.

Södra Strandgatan utgör sedan lång tid en tydlig gräns mellan det gamla varvsområdet på Hedvigsholmen och småhusbebyggelsen på norra sidan av gatan. Varvsbebyggelse med tung industriverksamhet har successivt ersatts av nya verksamheter och mer storskalig bostadsbebyggelse i upp till tre våningar. I planprogrammet från 2010 skisseras en fortsatt utveckling av denna stadsmässiga rutnätsstruktur inom de delar som idag utgörs av parkeringsområden inom Hedvigsholmen. Sett i detta perspektiv bedöms den föreslagna tillbyggnaden utgöra en första etapp av denna fortsatta utveckling.

I planprogrammet fastslås att efterfrågan på byggbar mark är stor i Marstrand. Planprogramområdet har ett mycket centralt och attraktivt läge med bl.a. vattenkontakt. Idealbilden säger att Hedvigsholmen i större omfattning ska användas för boende i kombination med parkering och hamnverksamhet. Slutsatsen är att de stora parkeringsytorna på Hedvigsholmen borde nyttjas för bättre lämpade ändamål.

Kvarterens bebyggelse föreslås placeras efter gatan med husliv i kvartersgräns, vilket skapar ett tydligt gaturum och skyddade innergårdar med gemensamma ytor. Verksamhets/servicelokaler föreslås i bottenvåningarna längs Södra Strandgatan, på f.d. bensinstationstomten samt mot hotelltorget.

Aktuell utformning av hotellbyggnaden bör ses i förhållande till denna framtida planerade bebyggelse på de nuvarande parkeringsytorna öster om torget. De skisser som finns i dagsläget redovisar bebyggelse i kvartersform om 2-3 våningsplan med inredd vind och upphöjd gård med parkering under. Om denna utformning vet vi inget i dagsläget men att en exploatering är i vardande bedöms högst sannolikt. Bebyggelsen på Hedvigsholmen kommer därmed att bilda en sammanhållen kvartersstruktur utmed södra hamngatan med ett tydligt visuellt avslut i riktning mot Marstrand med hotellens spetsiga hörn i nordväst.



Befintlig bebyggelse

Hedvigsholmen utgörs för närvarande av en heterogen blandning av olika verksamheter, flerbostadshus, det befintliga hotellet samt stora parkeringsytor.

De fem sydvästra kvarteren på Hedvigsholmen, i anslutning till planområdet, utgörs av bostadshus med ett gemensamt formspråk; på förhöjda socklar i 3 våningar med träpanel och sadeltak med takkupor. Husens fasader ligger i liv med gatorna. Kvarteren innehåller sammanlagt ca 130 lägenheter. Stadsplanemönstret bygger på en enkel och tydlig kvartersstruktur i rutnät med gator och gränder som ansluter till den lokala skalan som råder i Marstrand. Mot havet annonserar de sig som en sammanhållen grupp av byggnader.

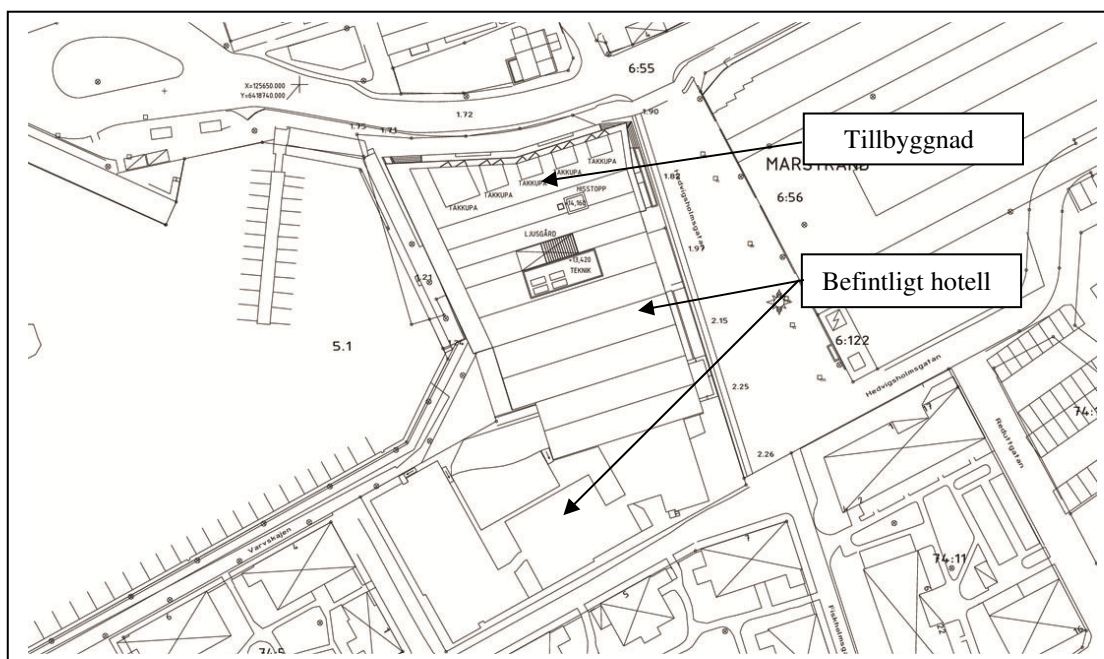
Norr om Södra Strandgatan ligger traditionell småhusbebyggelse, vanlig på hela västkusten. Bebyggelsen utgör exempel på Bohuslänsk trähushusarkitektur med ljus träpanel och röda tak. Tomterna är små och gatorna följer terrängens variationer enligt typiskt manér från samhällen på västkusten.

Marstrands havshotell öppnade 2011. Hotellet har 98 hotellrum, restaurang, spa-anläggning samt konferensutrymmen.



Havshotellet i mitten av bilden. Illustration, sett från Marstrandsön. Ett förslag bland flera som studeras. Wingårdh Ark.

Planerad bebyggelse



Situationsplan: Wingårdh Ark.

Inom planområdet planerar Marstrands Havshotell utöka nuvarande verksamhet med ytterligare ca 50 hotellrum samt restaurang och konferenslokaler och gym. Utbyggnaden ska ske med hänsyn till omgivningen men vara avläsningsbar i vår tid.

Marstrands Havshotell har en vision att skapa en öppen och inbjudande mötesplats för alla Marstrandsbor samt att vara ett attraktivt resmål för gäster från när och fjärran.

Ambitionen är att arkitekturen skall förstärka upplevelsen av en öppen och levande verksamhet alldeles på trappsteget till västerhavet och den unika miljön på Marstrandön. Gestaltningen av hotellet och den närmsta omgivningen ska vara nutida men utförd med respekt och hänsyn till den omgivande miljön och bebyggelsen.

Lokaliseringen av Havshotellets tillbyggnad ligger i direkt anslutning till det befintliga hotellet från 2011 som i sin tur är en ombyggnad och tillbyggnad av äldre varvsbebyggelse. I väster finns strandpromenaden utmed sundet mellan Marstrand och Koön. I öster ligger ”hotelltorget” som avgränsas av hotellet, bostäderna i fonden av Hedvigsholmsgatan och Södra Strandgatan i norr.

För att skapa en sammanhållen gestalt och en naturlig fortsättning på den befintliga byggnaden följer tillbyggnaden hotellets fasadliv mot torget. Även fasadhöjd och takutformning ansluter till hotellets centrala del som inrymmer huvudentré och den uppglasade konferensanläggningen på översta planet. Tillbyggnadens våningsantal och våningshöjder är anpassade till de befintliga för att skapa ett bra samband och god tillgänglighet mellan nya och gamla delar.

Den västra fasaden utmed kajpromenaden ansluter även här till nuvarande hotellet i höjd och takform. Sekvensen av flacka sammanhängande sadeltak delar upp volymen i mindre delar och står i dialog med formen hos traditionella magasin i typiska hamnmiljöer. Bostadslängan vid ”hotelltorget” har även det ett liknande ”sågtandat” tak. Byggnadens föreslagna utformning speglar en ny ”årsring” av helheten på Hedvigsholmen.



Förslag till utformning av hotellbyggnaden mot väster. Wingårdh Ark.

Två primära entrépunkter skapas i tillbyggnadens båda hörn i anslutning till Södra Strandgatan/ hotelltorget och Södra Strandgatan/kajpromenaden. Den viktigaste av dessa är entrén i nordväst som orienterar sig mot Marstrand och färjeläget och både annonserar hotellet samt skapar ett starkt samband mellan stråket utmed Södra Strandgatan, färjeläget och hotellverksamheten. Hotellets restaurang kompletteras med plats för en uteservering, som sträcker sig längs med hela kajpromenaden i väster. Den indragna entrén i andra änden av kvarteret skapar goda möjligheter att etablera en butikslokal eller liknande i riktning mot ”hotelltorget”.

Entréerna i tillbyggnaden möjliggör en flexibilitet i användandet av entréplanet och medger förutsättningar för eventuella förändringar av utnyttjandet i framtiden. En öppen och inbjudande fasadkaraktär i gatunivå har varit en viktig utgångspunkt för exploatören i arbetet med gestaltningen av byggnaden. Verksamheten och byggnaden ska skapa en lätt tillgänglig mötesplats i detta centrala läge i Marstrand under hela året.

På plan 2 föreslås en balkong ovan den underliggande gångpromenaden. Mot öster och norr begränsas balkongens djup till 1,25 m. Mot väste, ovan uteserveringen, föreslås balkongens djup ökas till 4,0 m. Hotellrummen som är orienterade mot norr föreslås få mindre burspråk med fönsterpartier, som är vinklade mot Marstrandsön i väster. På plan 3 föreslås en mindre vådringsbalkong ovan de vinklade burspråken på andra våningsplanet.

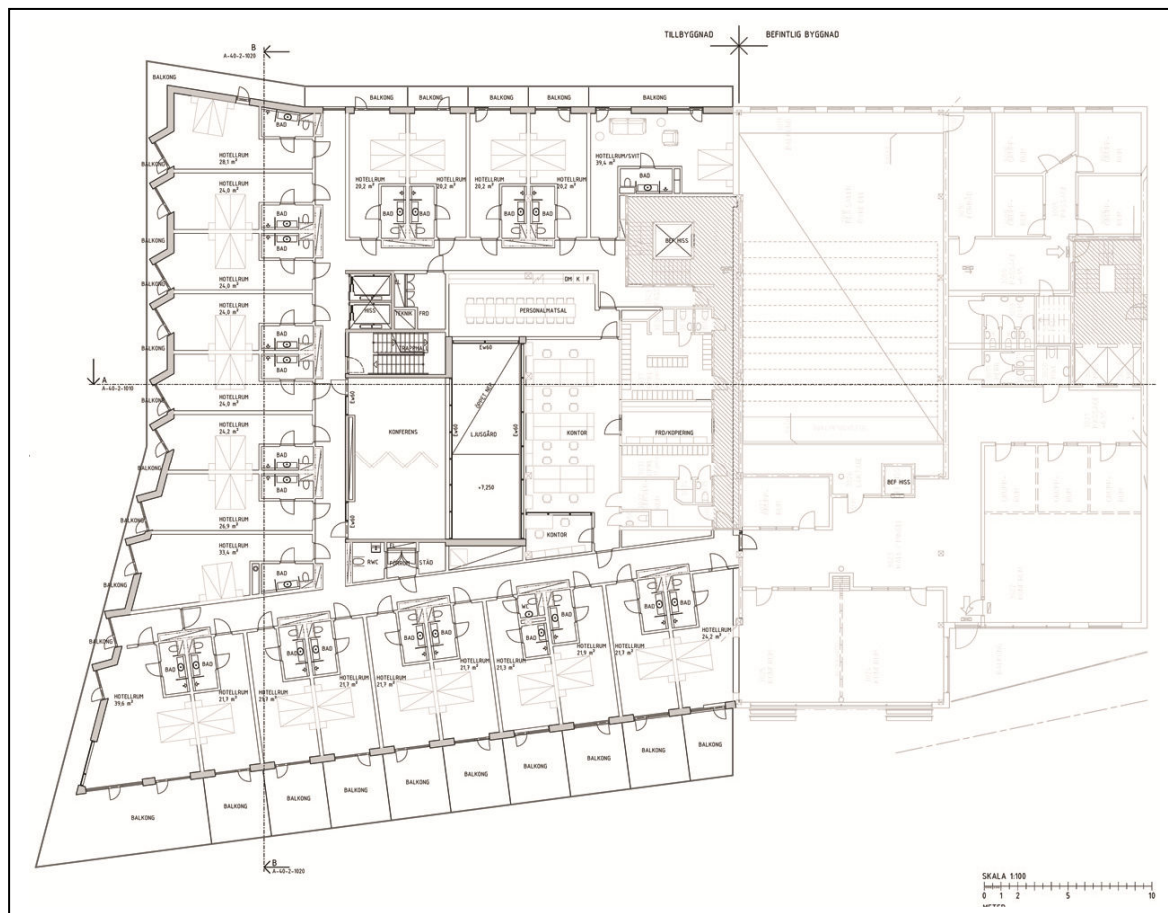


Illustration av våningsplan 2. Wingårdh ark.

Framtida beräknade stigande havsnivåer föreslås hanteras genom att byggnadens entréplan och entréer anläggs ca 70 cm ovanför anslutande gatunivåer. För att säkerställa tillgängligheten för alla medborgare föreslås att ramper och trappor ansluter från omgivande lägre liggande mark i öster och väster.

I planförslaget hanteras mötet med den småskaliga bebyggelsen på andra sidan Södra Strandgatan genom att takfoten dras ned så att det visuella intrycket av hotellets fasadhöjd reduceras. Fasadens vinkling utmed gatan innebär att takfoten sänks ytterligare så att den lägsta punkten erhålls vid hörnet närmast färjeläget. Hotellrummen i denna del av byggnaden föreslås utformas med frontespiser/takkupor. Takkuporna ger en variation av fasaduttrycket samt bryter ned skalan och längden på byggnaden utmed Södra Strandgatan. Dessutom bidrar även burspråken på plan 2 till att skapa en variation av fasadutformningen i denna del av byggnaden.

Bebyggelsen på Koön består i huvudsak av byggnader med ljusa träfasader och röda tak. Den befintliga hotellbyggnaden har ljusa fasader av fibercement och plåt/metall med svarta papptak. Utseendemässigt föreslås tillbyggnaden ansluta till den nuvarande byggnaden.

Framtagna skisser av exploatören visar ett förslag med en fasad av bearbetad plåt. För att skapa en distinkt volym med sammanhållen karaktär föreslås även balkonger och dess undre inklädnad avses utföras i samma material som fasaden i övrigt. Plåten skall vara ljus och matt och ska ej ge blänkande reflexer vid solsken. För att skapa ett större djup i fasaden samt möjliggöra viss belysning bakom plåten vid balkonger och entréer föreslås plåten vara perforerad i olika grad.



Illustration av fasad mot väster. Wingårdh ark.

Den nya tillbyggnadens gestaltning regleras på plankartan genom bestämmelser om att fasaden ska utformas i en lätt karaktär i ljust, ej blänkande material. Vidare regleras att tak ska bestå av ej blänkande material samt att säkerhethetsanordningar, fläktar mm ska inarbetas och utföras i takens kulör.

Tillbyggnaden föreslås utföras i tre våningsplan i likhet med befintlig hotellbyggnad. Sammantaget beräknas hotellet efter tillbyggnad omfatta ca 10 800 kvm BTA (bruttoarea). I entréväningen inryms restaurang och butik. På plan två och tre tillkommer hotellrum och konferensutrymmen. Under restaurangen och foajén utmed Södra Strandgatan föreslås lokaler med direkt koppling till de publika utrymmena i entréplan som innehåller bland annat gym och yogasal. Huvudentrén bibehålls mot "Hotelltorget" i öster. Mot havet i väster planeras för en utökad restaurang i kombination med uteservering.

På plankartan regleras markanvändningen till C₁ dvs hotell samt tillhörande verksamheter. Södra Strandgatan är vald som beräkningsgrundande fasad med avseende på byggnadshöjd. Byggnadshöjden anges för tillbyggnaden till 11,0 m ochnockhöjden till 13,5 m över markens nivå. Mot Södra Strandgatan medges att takkupor anordnas. Takkuporna får ej överstiga fem till antalet och dess totalhöjd får högst uppgå till 11,5 m över anslutande marknivå. Takvinkeln på tillbyggnaden regleras till 8-18 grader. Formspråket på tillbyggnaden ska följa befintlig hotellbyggnad. På plankartan regleras därför att taket ska utformas "sågtandat" mednockriktning lika befintlig hotellbyggnad. För teknikanordningar såsom hissar, takfläktar, huvar mm anges högsta totalhöjd till 14,0 m över anslutande marknivå.

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Ljud från fläktar, huvar mm får inte överstiga gällande riktvärden och störa angränsande bostäder.

Lägsta golvnivå i tillbyggnaden ska anpassas till risk för framtida havsnivåhöjning och som lägst vara +2,7 m över nollnivån. Denna nivå ansluter även till befintlig golvnivå i hotellets entré.

Tillgänglighet

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsvariation. 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. Kommunen har upprättat ett funktionshinderpolitiskt program som är ett viktigt redskap för Kungälv kommun att förverkliga sitt ansvar för att utveckla bemötande, tillgänglighet och delaktighet för alla.

Byggnader ska utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade och synskadade och entréer ska ha god tillgänglighet. Tillgängligheten till och inom byggnaderna provas vid bygglövgivningen.

Energieffektivt och miljöanpassat byggande

Bostäder och lokaler står idag för en stor del av energianvändningen i Sverige, en tredjedel av all värmeenergi och hälften av elen används där. Riksdagen har därför bestämt att Sverige ska minska energianvändningen i bostäder och lokaler med 20 % till 2020.

För att nå energimålen och samtidigt tillmötesgå en växande befolkning så uppmuntrar Kungälv kommun i enlighet med framtagna energiplan att satsa på ett resurssnålt och energieffektivt byggande.

Byggnationen ska visa på ett hållbarhetsperspektiv med resurssnåla energilösningar.

Grundläggning

Byggnadens källare ska grundläggas direkt på berg. Grundläggning av tillbyggnaden kan eventuellt lokalt behöva utföras på plintar alternativt spetsburna borrar pålar till berg. Källarvåningen ska gutas i vattentät betong som tål havsvatten.

Byggnadens omkringliggande uteservering/gångstråk i direkt anslutning till byggnaden ska grundläggas som platta på mark (vid ytligt berg), på plintar alternativt spetsburna borrar pålar så att inga tillskottslaster fås på marken.

Bottenplattan i de delar som grundläggs med plintar alternativt pålar till berg utförs som fribärande.

Inom området och runt byggnaden är det viktigt att det sörjs för en rätt dimensionerad och utformad dränering.

Risikanalys och ett kontrollprogram för omgivningspåverkan med avseende på markrörelser i samband med grundläggningsarbeten ska upprättas.

Kajkonstruktion

För att statusbestämma befintlig kajkonstruktion har en dykinspektion utförts. Enligt inspektionsrapporten (WSP 2017-03-23) består kajen av olika delkonstruktioner; dels grundläggning på stödmur i kombination med pålar, dels enbart på pålar.

Kajkonstruktionen ska inspekteras kontinuerligt med tidsspann omkring 6 år. Upptäcks allvarliga skador bör förtätade inspektioner utföras. Pålar som har blottlagda stålkärnor mot botten där yttlig korrosion uppstått kan i framtiden kompletteras med förlängt skydd, detta kan dock hållas under uppsikt och avvaktas till nästkommande inspektion.

Korroderade pålar som saknar ytbehandling bör förses med rotskydd för att förhindra att ytterligare korrosion fortgår. Åtgärder för skador i kajmur kan avvaktas till nästkommande inspektion. Eventuellt kan sprickor åtgärdas genom spricklagning/betongggjutning innan dess, dock anses skadan inte vara akut. Urspolning av fyllnadsmassor bör hållas under uppsikt så att inte fyllnad bakom balken spolur. Upptäckts tendenser till detta bör motfyllnad utföras. Åtgärder för korroderat ramverk av järnvägsräls kan också avvaktas till nästa inspektion

På plankartan och i genomförandebeskrivningen införs upplysning att kajkonstruktion ska inspekteras kontinuerligt med tidsspann omkring 6 år. Upptäcks allvarliga skador bör förtätade inspektioner utföras.

Service

Service i form av butiker, restauranger och bibliotek finns att tillgå på Koön och den intilliggande Marstrandsön. I Kungälv's centrum finns ett komplett serviceutbud att tillgå.

Friytor

Planområdet ligger i direkt anslutning till havet och i Marstrands närhet finns goda förutsättningar för friluftsliv i obruten terräng.

Vattenområden

Planområdet är beläget på östra sidan av det södra inloppet till hamnsundet mellan Marstrandsön och Koön vilket utgör Marstrands hamn. Sundet är överlag mellan 100 och 200 meter brett och är som djupast 12-13 meter. I direkt anslutning till hotellet finns ett antal ankringsplatser för besökande fritidsbåtar.

Vägar och trafik

Planområdet som ligger i den mest centrala delen av Koön/ Marstrand nås via huvudinfarten till Marstrand – södra Strandgatan – vilken även ingår i det allmänna vägnätet, väg 168. Planområdet utgör en entrépunkt i Marstrand med en viktig utblick längs södra Strandgatan mot Marstrandsön. Södra Strandgatan inkl gång- och cykelbana har karaktär av en central innerstadsgata, med bebyggelse för bostäder och handel i direkt anslutning till gatustråket.

Södra Strandgatan slutar med en vändplats vid Ringplan strax väster om planområdet. Gatan är delvis utbyggd med separat gång- och cykelväg. Körbanas sektion är ca 6,0 m bred och den separerade gång- och cykelvägen är 3,0 m bred.

Medeldygnstrafiken på Södra Strandgatan varierar kraftigt under året. Under sommarmånaderna uppgår trafikmängden, vid mätpunkten vid östra infarten till tätorten, till ca 3 550 dygnsfordon med toppar upp mot 6 000 fordon vid särskilda arrangemang. Under vinterhalvåret är medeldygnstrafiken ca 1 500 fordon.

Lokalgatan in mot hotellområdet är utformad som ett s k ”trafiktorg” med ett gaturum försett med gatsten och granitpollare.

Bedömd trafikallsträng

Konsultföretaget Ramböll har på exploatörens begäran utfört en beräkning (2016-12-20) av hotellets bedömda trafikallsträng. Beräkningen baseras på 50 tillkommande hotellrum samt att

en bilresa per dygn och rum görs (två trafikrörelser). Vid full beläggning av tillkommande hotellrum väntas då årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på väg 168 öka med cirka 100 fordon/dygn, en ökning med ca 4 % jämfört med dagens trafikflöde. Troligen blir ökningen lägre då många gäster är konferensgäster och kommer med buss eller samåker.

Enligt en alternativ beräkning gjord med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg baserat på samma indata som ovan bedöms utbyggnaden generera 136 bilresor per dygn vilket motsvarar cirka 100 fordon/dygn ÅDT (fler än en person per bil). Trafikallstringsverktyget ger en viss osäkerhet då det inte är konstruerat för att beräkna för hotellverksamhet varför beräkningen gjorts för bostäder. Sammantaget ger ändå de båda beräkningarna ett liknande resultat varför utfallet bedöms rimligt.

Nyttotrafiken till och från hotellet med leveranser av mat, dryck, tvätt, sophämtning mm bedöms till ca 3 transporter per veckomedeldygn (dvs 6 resor fram och tillbaka).



Den befintliga gång- och cykelbanan är asfalterad och omgiven av ytor med gatsten. Byggnaden på bilden ska rivas och ge plats för hotellets tillbyggnad.

Gång- och cykelvägar

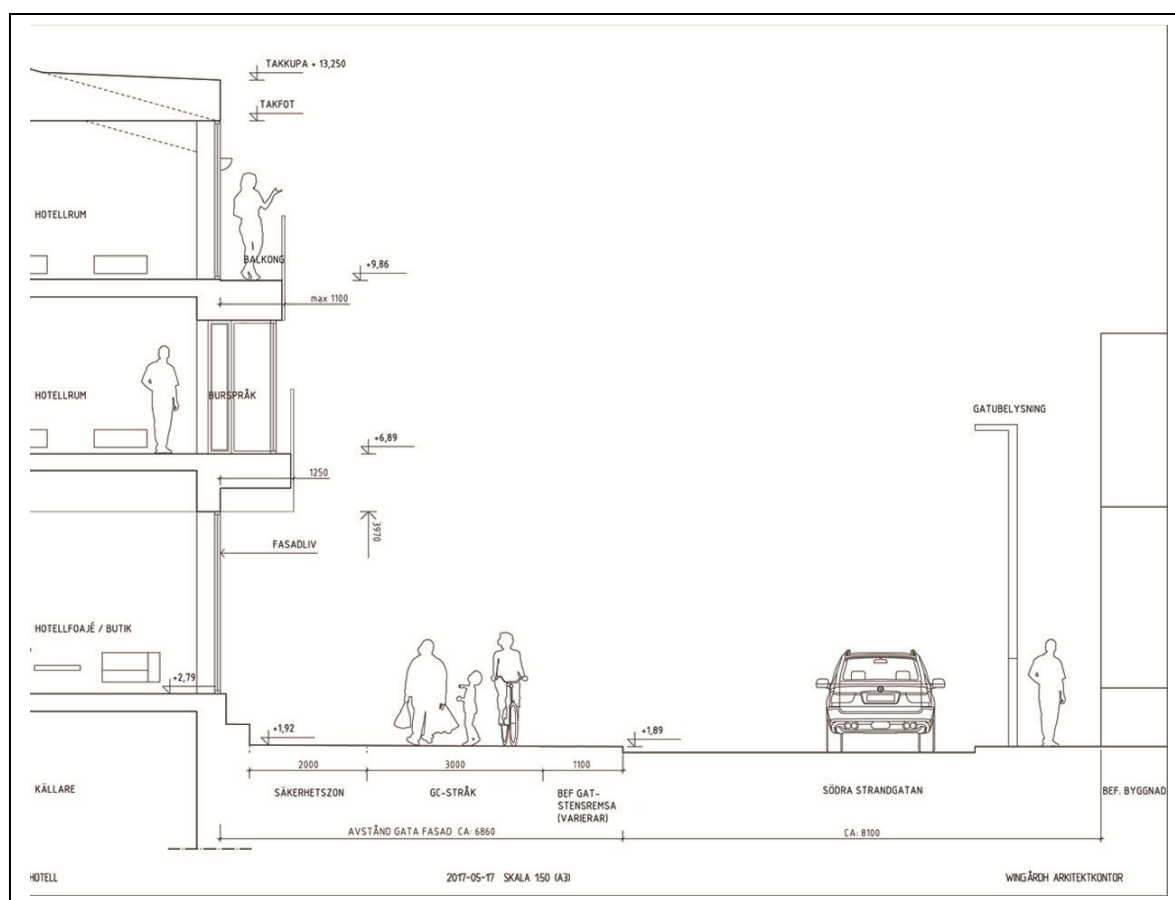
Planområdet ligger i den mest centrala delen av Koön/ Marstrand och utgör en entrépunkt i Marstrand med en viktig utblick längs Södra Strandgatan mot Marstrandsön där Översiktsplan och planprogram för Hedvigsholmen visar kommunens vision att bygga en intim stadsmiljö. Södra Strandgatan inkl gång- och cykelbana har i dessa planer karaktär av en central innerstadsgata, med bebyggelse för bostäder och handel i direkt anslutning till gatustråket.

Planområdet omfattar ytan fram till den allmänna vägen/körbanan. Parallellt med gatan finns en separerad gång- och cykelbana. Denna ligger i gällande plan delvis på kvartersmark på område reglerad för "bil- och båtservice med tillhörande drivmedel".

Läget för befintlig gång- och cykelväg regleras för närvarande via ett 3,0 m brett servitut på kvartersmark, räknat från körbanekant. Inom dessa tre meter finns en skiljeremsa med gatsten i gränsen mot körbanan. Skiljeremsan varierar i bredd mellan 0,3 – 1,0 m inom planområdet.

En planmässig anpassning ska ske så att gång- och cykelvägen på Södra Strandgatans södra sida regleras inom allmän plats.

Trafikverket är huvudman för både bilväg och gång- och cykelväg. Trafikverket har till kommunen i ett tidigt skede av planarbetet redogjort för behovet av en drift- och säkerhetszon med bredden 2 m räknat från gång- och cykelbanans södra sida.



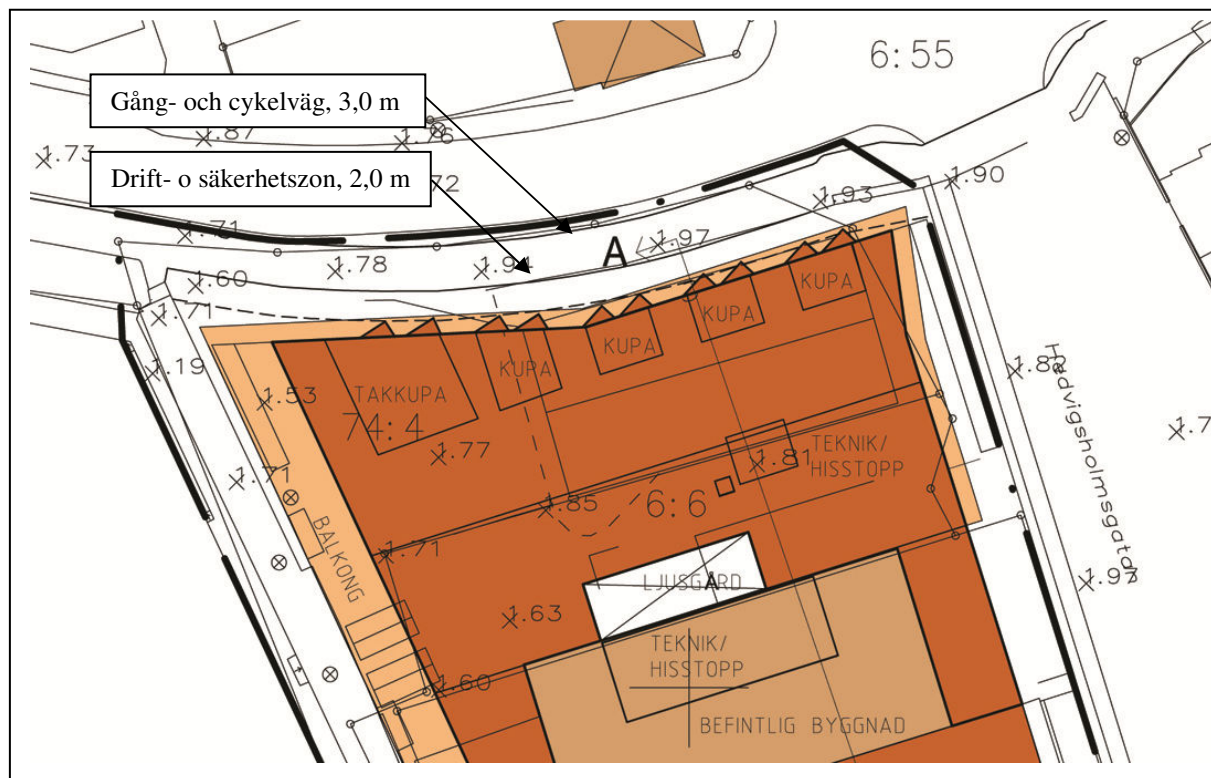
Gatusektion som visar södra Strandvägen och dess gång- och cykelväg samt drift- och säkerhetszon i förhållande till planerad tillbyggnad.

Planförslaget innebär att gång- och cykelbanan behålls i nuvarande läge. Inga åtgärder vidtas inom vägområdet. En 2 m bred drift- och säkerhetszon skapas mot söder. Hotellbyggnaden föreslås få två nya entréer lokaliserade i tillbyggnadens båda hörn mot norr. Entréerna arrangeras dock inte mot Södra Strandgatan utan dras in i entréplanet och orienteras mot öster respektive väster, vilket därmed inte bedöms störa framkomligheten på gång- och cykelvägen.

Aktuellt detaljplaneförslag redovisar en ambition hur både gatumiljö och översvämnings-

problematik hanteras i samverkan. Gång- och cykelbana, drift- och säkerhetszon samt byggnad föreslås utformas som en väl definierad helhet i stadsbilden.

Mot väster föreslås en "Terrass" med uteservering och gångpassage utmed fasaden i nivå med invändigt golv. Terrassen ansluter till befintlig kaj och gångstråket i anslutning till denna. Blivande invändig golvnivå på ca + 2,8 m över nollnivån sammanlänkar genom ramp och trappa till anslutande marknivå även på byggnadens östra sida.



Detalj av illustrationskartan som visar gång- och cykelväg i förhållande till planerad byggnad.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i anslutning till ett av kommunen utsett sekundärt kollektivtrafikstråk; Kungälv-Tjuvkil-Marstrand. Busstrafik med Marstrands Express går mellan Göteborg och Marstrands färjeläge med regelbundna turer såväl vintertid som sommartid. Hållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Det innebär att det finns goda förutsättningar för hotellets gäster och personal att åka kollektivt till och från hotellet.

Parkering

Kungälv kommun har utrett parkeringsbehovet för hotell och restaurangverksamhet i Marstrand och kommit fram till att behovet för Havshotellet är 110 parkeringsplatser (150 hotellrum x 0,6/rum = 90 platser, restaurangverksamheten 20 platser).

Störningar

En trafikbulerberäkning utfördes 1996 i samband med planarbete för Hedvigsholmen. Året efter, 1997-03-20 antogs en ny Infrastrukturproposition, 1996/97:53, i vilken nu gällande riktvärden för trafikbuler anges. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i nedanstående tabell.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus:	30		45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden):			
-vid fasad	55		
-på uteplats			70

Planområdets läge i centrala Marstrand innebär en ljudmiljö som präglas av stadslivets normala variationer vad gäller trafikbuller.

Utredningen visar att riktvärden klaras med de trafikmängder som då gällde. Sedan dess har trafiken ökat och 2010 uppmättes ca 2 270 fordon per årsmedeldygn på väg 168 vid östra infarten till tätorten. Stora variationer förekommer med ca 3 550 fordon per dygn under sommarmånaderna och ca 1500 fordon per medeldygn under vinterhalvåret. Vägen avslutas med en vändplats vid färjeläget, ca 50 m väster om planområdet. Absoluta merparten av den ovan angivna trafikmängden bedöms avvika från Södra Strandgatan innan de når fram till planområdet. Hur många fordon som passerar planområdet finns ej redovisat.

Kommunen har gjort bedömningen att ny bullerutredning inte behöver utföras då planförslagets markanvändning avser hotellverksamhet.

Teknisk försörjning

Inom ramen för aktuellt planarbete har en VA- och dagvattenutredning utförts (Tyréns 2016-10-20). Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Vatten och spillvatten

Befintliga allmänna ledningar för vatten och spillvatten finns i direkt anslutning till planområdet.

Vattenförsörjningen sker genom vattenledning från Kungälv via Kärna. Spillvatten pumpas via två avloppspump-stationer till reningsverket på Koön. Befintligt ledningsnät har tillräcklig kapacitet för att hantera en ökning av hotellverksamheten i enlighet med planförslaget.

Fastighetens servisledningar är relativt nylagda och bedöms uppfylla krav på kondition och kapacitet för att klara en ökning i förbrukning och avledning.

Dagvatten

Dagvatten avleds för närvarande i kommunalt ledningsnät utan fördröjning direkt ut i havet på den delen av marken som lutar naturligt mot vattnet.

Möjligheterna till smarta dagvattenlösningar inom planområdet är starkt begränsade pga brist på fria ytor. Största delen av området är högt urbaniserat och bebyggt varför fördröjningen av dagvattenflödet är starkt begränsad inom området. Det blir obetydligt större flöden efter utbyggnaden eftersom området i dagsläget är bebyggt i hög grad och består av hårda ytor.

Närheten till havet är en fördel som bör utnyttjas mer genom att leda rent takvatten och dagvatten från terrassytor direkt till recipienten. För att minska belastningen på det

kommunala dagvattensystemet, som redan idag är hårt belastat, föreslås att takvatten från den nya hotellbyggnaden samt vatten från terrassytor och uteservering släpps direkt till havet. Avledningen föreslås ske genom nya dagvattenledningar förlagda under terrassen i så stor omfattning som möjligt.

På hotellets entrésida finns mindre fria ytor och parkeringsytor som kan berikas med grönytor, s.k. regnbäddar, med tåliga växter vars växtjord har en hög förmåga att ta emot vatten och öka markens infiltrationskapacitet. Dagvattnet renas, fördröjs och absorberas i dessa regnbäddar. En regnbädd kan minska avrinningen med 90 % om den utgör 5 % av avrinningsområdet. Dessa åtgärder minskar dessutom föroreningar i systemet från parkeringsytor i form av

svavel- och kväveföreningar, vägsalt, olja och tungmetaller. Ca 90 % av de partiklar som kommer från avrinningsytor tar regnbädden hand om.

Gatstensbeläggningen mellan hotellet och den stora parkeringen har också en fördröjningsfunktion.

Värme

Riktlinjerna i Kungälv's miljöprogram för bostäder gäller som rekommendation för uppvärmning och energiprestanda. Området är inte aktuellt för anslutning till fjärrvärme.

Befintlig och nyttillkommande bebyggelse värms med enskilda anläggningar.

El, tele och bredband

El, tele samt bredband finns utbyggt inom området. Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar.

Räddningstjänst

Insatstiden understiger i normalfallet 10 minuter. Tillgång till släckvatten finns med erforderlig kapacitet. De två närmaste brandposterna är belägna vid södra kanten på parkeringen mot Hedvigsholmsgatan, och nära korsningen, på 35 m resp. 15 m avstånd från hotellet. Inga nya brandposter bedöms behövas inom området.

Avfall

Vid plan- och bygglovshandläggning har kommunen tagit fram en checklista med avseende på avfallshantering. Generellt gäller att avstånd från renhållningsfordonets uppställningsplats och avfallsutrymmet med sopkärl bör vara så kort som möjligt. Avfallsutrymmet bör dimensioneras för sopkärl för rest- respektive matavfall samt förpackningar och tidningar.

Utformning av avfallsutrymmen granskas vid hantering av bygglovansökan.

Risk för höga vattenstånd

Flera tecken talar för att klimatet håller på att förändras utöver den naturliga variationen. En rad rapporter pekar på att klimatförändringarna kommer att fortsätta med stigande medeltemperaturer. Ett varmare klimat påverkar bland annat världshavens medelvattenstånd genom vattnets utvidgning vid uppvärmning samt genom avsmältning av glaciärer. I ÖP 2010 kalkylerar kommunen med att havsnivån vid Västkusten kan komma att stiga med mellan +1,2 till +2,2 m fram till år 2100. Effekten av landhöjningen här 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 ska normalt alltid överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter.

Markens nivåer inom planområdet varierar mellan ca +1,6 och +2,1 m över nollnivån. Detta planarbete syftar till att skapa förutsättningar för en tillbyggnad av en befintlig hotellverksamhet. Tillbyggnaden ska anpassas till den aktuella platsen och till den befintliga byggnaden i både uttryck och höjd.

Befintlig hotellbyggnads entréplan har invändig golvnivå +2,8 m över nollplanet. Aktuell tillbyggnad ges golvnivå + 2,8 m över nollplanet.

Planförslaget redovisar hur både gatumiljö och översvämningsproblematik hanteras i samverkan. En utvändigt "terrass" invid fasaden i öster och väster ansluter till omgivande marknivåer och skapar via trappor och ramper en tillgänglighetsanpassad kontakt mellan gata och byggnad.



Mot väster ansluter Havshotellet till en allmän kajpromenad.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande utgår från bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd

enligt MB 7:28.

- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i kommunens Översiktsplan 2010, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på endast ett begränsat område och på begränsade intressen.

Slutsats

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Detta ställningstagande har samrått med Länsstyrelsen som i beslut 2016-05-03 visat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål, vilka beskriver kvaliteter och tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kultureresurser. Syftet med miljömålen är att främja människors hälsa, värna den biologiska mångfalden och naturmiljön, ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga samt trygga en god hushållning med naturresurserna.

I det aktuella planförslaget bedöms främst följande miljömål beröras: god bebyggd miljö, frisk luft samt begränsad klimatpåverkan.

God bebyggd miljö är ett resultat av planförslagets genomförande. Planförslaget innebär att hälsa och säkerhet klaras, bl. a. med utgångspunkt geotekniska förhållanden. Något mer trafik kommer att belasta området lokalt, men inte i sådan mängd att uppställda miljökvalitetsnormer bedöms överskridas. Rent dagvatten leds direkt mot havet, övrigt dagvatten föreslås omhändertas i bevuxna regnbäddar innan avledning genom befintliga dagvattenanordningar.

Marken som föreslås bebyggas är hårdgjord och har tidigare varit plats för en drivmedelsanläggning. Sanering med avseende på miljöfarliga ämnen är genomförd.

Miljökvalitetsnormer

Det finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; för föroreningar i utomhusluft, för vattenförekomst, för olika parametrar i fisk- och musselvatten samt för omgivningsbuller.

Utomhusluft (MKN)

Beträffande luftföroreningar finns miljökvalitetsnormer enligt Luftkvalitets-förordningen (2010:477) för olika ämnen i utomhusluft. De är kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Havsvatten (MKN)

Västra Götalands län, Vattenmyndigheten för Västerhavet, har beslutat om föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster inom länet. De grundläggande kvalitetskraven som uttrycks i form av miljökvalitetsnormer, är att alla vattenförekomster ska uppnå minst god yt- eller grundvattenstatus eller god ekologisk potential senast 2015. Berörd vattenförekomst i detta planarbete är havet som recipient efter bortledning av dagvatten.

Ytvattens (sjöar, vattendrag och kustvatten) vattenkvalitet beskrivs genom bedömningar av kemisk ytvattenstatus och ekologisk status. Vattenmyndigheten har 2009 klassificerat den ekologiska statusen i anslutande vattenområde (Marstrandsfjorden) som måttlig och att den kemiska statusen uppnår god nivå. Bevarandestatusen bedöms som gynnsam.

Planförslagets genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till förändring av den kemiska statusen.

Dagvatten (MKN)

Dagvattnet omhändertas genom allmänt ledningsnät. Rent dagvatten avleds direkt mot havet. Dagvattnet från planområdet bedöms inte påverka den ekologiska statusen eller den kemiska statusen i slutrecipienten.

Renvatten (MKN)

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för dricksvatten.

Spillvatten (MKN)

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för spillvatten vilket ej påverkar havet eller grundvatten i området som recipient.

Slutsats

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planen och dess genomförande bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm och därvid befunnits förenlig med ÖP.

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Vidare utgör hela Marstrandsön och de västra delarna av Koön av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild/Landskapsbild

Detaljplanen innebär att ett befintligt bebyggelseområde förtätas genom tillkomst av ytterligare ca 50 hotellrum. De sydvästra delarna av Hedvigsholmen är fullt bebyggda. På övriga Hedvigsholmen, öster om planområdet, gränsande till aktuellt planområde, planeras för bebyggelse med bostäder och skola/service. Planförslaget bedöms innebära att stadsbilden mot Marstrandsön ges en stadsmässig siluett som speglar ett samhälle som lever året om.

Kulturmiljö

Planområdet liksom den tidigare uppförda hotellbyggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Hedvigsholmen, där hotellet ligger, är ett centralt beläget bostads- och verksamhetsområde. Här finns olika sorters verksamheter och bostäder. Höjderna på den föreslagna tillbyggnaden sammanfaller med befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen inom planområdet ska fogas till omgivningen med respekt för tradition och kulturarv. Samtidigt ska den vara historiskt avläsbar och ges uttryck som speglar vår tid.

Naturmiljö

Området är hårdgjort. Ingen befintlig vegetationsmark förekommer.

Trafikbuller

Planens syfte innebär att ett befintligt hotell byggs ut med ytterligare hotellrum. Kommunen har gjort bedömningen att utbyggnaden inte på märkbart sätt påverkar bullersituationen inom Marstrand.

Påverkan på luft och vatten

Komplettering av ny bebyggelse i ett tidigare bebyggt område innebär något lokalt ökad trafik. Omfattningen av trafikökningen bedöms dock vara begränsad. Väl lokaliserad hållplats skapar goda förutsättningar för kollektivtrafikresande.

Mängden hårdgjord yta bedöms öka marginellt. Rent dagvatten avleds mot havet. Övrigt dagvatten omhändertas via gatubrunnar till befintligt allmänt ledningsnät.

Sociala konsekvenser

Havshotellet utgör en väl besökt mötesplats i Marstrand. Verksamheten ges vid föreslagen tillbyggnad utökade möjligheter för restaurang, spa och gympa.

Den föreslagna utbyggnaden innebär att en mindre del av kajområdet ianspråk tas. Detta kommer dock inte minska allmänhetens tillgång till vattenområdet. Platsen har tidigare varit bebyggd och då ej varit allmänt tillgänglig.

Allmänhetens möjlighet att röra sig i området säkerställs genom att gång- och cykelväg samt kajpromenad ges formellt planstöd.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen hotellutbyggnad sker. Det centrala läget innebär istället att annan exploatering troligen kommer bli aktuell eller att området behålls oförändrat.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningens syfte och mål

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

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning kvartal 2 2017

Antagande kvartal 2 2017

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för den här aktuella detaljplanen är satt till fem år. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Detaljplanen anger vad som är allmän plats och vad som är kvartersmark. Kungälv kommun, nedan kallad Kommunen är huvudman för allmän plats. Trafikverket är väghållare för Södra Strandgatan och dess gång- och cykelbana. Barson Company AB, nedan kallat Bolaget, äger idag hotellfastigheten samt tomterna där hotellutbyggnad planeras och kommer, när den nya detaljplanen genomförts, att äga all kvartersmark inom planområdet.

Ansvar för anläggningar

Kommunen ansvarar för kaj och anslutande mark för allmän tillgänglighet (betecknad KAJ på plankartan). I detta ansvar ingår att återkommande inspektera kajkonstruktionen och vidta erforderliga åtgärder för att säkerställa stabiliteten, enligt rekommendationerna i Inspektionsrapport, varvskaj, WSP, 2017-03-23 som tillhör planhandlingarna, samt granskningsyttranden från Statens Geotekniska Institut och Länsstyrelsen. Se även sid 18-19 i denna planbeskrivning.

Trafikverket, ansvarar, såsom väghållare för Södra Strandgatans gång- och cykelbana (betecknad GCVÄG på plankartan).

Kommunen ansvarar för ev. kompletterande utbyggnad av allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid tomtgräns. El-leverantören, Vattenfall, ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning. Skanova ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

Bolaget ansvarar för alla anläggningar inom egen kvartersmark.

Avtal och överenskommelser

Ett samverkansavtal har tecknats mellan kommunen och bolaget. Avtalet reglerar planläggning, marköverlåtelse och övrigt samarbete i samband med byggnation på de aktuella fastigheterna.

Ett plankostnadsavtal har också upprättats mellan parterna som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för planarbetet. Bl.a. ska parterna stå för 50% vardera av de slutliga plankostnaderna.

Ett genomförandeavtal som reglerar de slutliga förutsättningarna för exploatering och marköverlåtelse arbetas fram parallellt med detaljplaneprocessen och ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheterna Marstrand 74:4, 74:8 samt 6:6 ägs av bolaget. Kungälv kommun äger fastigheten Marstrand 6:55 och vattenfastigheten Marstrand 5:1. Se även till planen hörande fastighetsförteckning.

Erforderlig fastighetsbildning

Kommunen kommer att till bolaget överlåta den del av fastigheten Kungälv Marstrand 6:55 som bolaget idag arrenderar för uteservering. Vidare skall de delar av Marstrand 6:55 som idag utgörs av kvartersmark i anslutning till bolagets fastighet överföras till bolagets fastighet. De delar av bolagets fastighet som behövs för att åstadkomma ett sammanhängande gångstråk längs kajen samt servitutsområdet för befintlig gång- och cykelväg utmed Södra Strandgatan ska överföras till lämplig kommunal fastighet. Slutliga gränser avgörs i detaljplaneprocessen och läggs fast via lagakraftvunnen detaljplan genom efterföljande lantmäteriförrättning.

Parterna är överens om att marköverlåtelse ska ske utan att någon mellangift utgår.

Gemensamhetsanläggningar

Några befintliga gemensamhetsanläggningar finns inte inom planområdet och det är inte aktuellt att inrätta några nya till följd av nu aktuell planläggning.

Ledningsrätt

Den befintliga hotelltomten, Marstrand 74:8, belastas av ledningsrätt för vatten- och avloppsledning samt elkabel inom områden som i tidigare plan markerats med ”u”. Enligt tillgängliga uppgifter finns dock inga allmänna ledningar förlagda inom området och därför har ”u-beteckningen tagits bort i nu aktuell plan och ledningsrätten kan tas bort i samband med kommande lantmäteriförrättning. Några nya ledningsrätter på kvartersmark beräknas inte heller tillkomma till följd av den nya detaljplanen.

Arrenden och Servitut

Inom hotelltomten Marstrand 74:8, finns ett befintligt servitut för kommunen, i syfte att kunna nyttja mindre markområden runt byggnaden för allmän gång- och cykeltrafik (områden markerade med ”x” i tidigare plan). I granskningsversionen av ny detaljplan har tidigare ”x-områden” tagits bort.

Ett avtalsservitut finns också inom norra delen av Marstrand 74:4 för befintlig gc-bana utefter Södra Strandgatan.

Ett mindre område av kommunens fastighet 6:55 arrenderas för hotellets uteservering.

Avtalsservitut har upplåtits för kommunen i syfte att möjliggöra ett sammanhängande gångstråk mellan Ringplan och kommunens kaj väster om Havshotellet. Kommunen har byggt en kaj för ändamålet.

Ett nyttjanderättsavtal har upprättats för hotellets gästbåtplatser väster om Marstrand 74:4.

Befintliga arrenden och servitut som inte behövs när ny detaljplan vinner laga kraft upphör utan särskild uppsägning när marköverlåtelse enligt ovan genomförts och fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om och bekostar att inskrivna servitut som inte längre behövs utplånas.

Eventuellt tillkommande servitut, för befintliga anläggningar, upplåts utan ersättning i den omfattning som krävs för att genomföra marköverlåtelse och detaljplanen i sin helhet. Kostnad för inskrivning av servitut bekostas av den part som är ägare av härskande fastighet i ev. servitutsupplåtelse.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan parterna. Avtalet reglerar att plankostnaderna delas lika mellan kommunen och bolaget.

Bolaget svarar för de kostnader som uppstår i planarbetet för nödvändiga utredningar som rör bolagets fastigheter inom planområdet.

Exploateringskostnader

Kommunen svarar för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark inom planområdet.

Bolaget bekostar all utbyggnad och alla åtgärder på kvartersmark.

Framtida driftskostnader

Kommunen som huvudman för allmän plats svarar liksom idag för kostnader för drift och underhåll av kaj och brygga samt övrig allmän platsmark. Trafikverket ansvarar dock, som väghållare, för drift och underhåll av gång- och cykelbanan utmed Södra Strandgatan.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har en geoteknisk utredning och undersökning genomförts och även kompletterats efter samrådsskedet. Dokumentation ingår i planhandlingarna.

Markundersökning

Om bottenplattan för befintlig byggnad inom Marstrand 74:4 tas bort ska en markmiljöundersökning utföras av sakkunnig. Undersökningen ska dokumenteras och resultatet skickas till miljöenheten.

Om eventuell förorening i byggnad eller mark påträffas ska miljöenheten underrättas om detta. Innan sanering påbörjas måste en anmälan göras till miljöenheten (enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 1989:899) i god tid innan saneringen påbörjas. I samband med anmälan görs en bedömning om den föreslagna åtgärden är tillräcklig.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga fastigheter och byggnader inom planområdet är anslutna till kommunens va-anläggning. Eventuellt tillkommande anläggningsavgift för hotellets tillbyggnad erläggs enligt gällande taxa.

Dagvatten

Hantering av dagvatten kommer att följa den dagvattenutredning som ingår i den ovannämnda va-utredningen.

Avfall

För avfallshantering gäller kommunens Avfallsföreskrifter (Kommunal författningssamling, antagen av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015) Gäller fr.o.m 2015-10-01 KFS 2015:6).

Parkering

Parkeringsbehovet för bolagets fastigheter inom aktuellt detaljplaneområde skall tillgodoses antingen inom bolagsägd fastighet eller på annan närliggande fastighet med varaktiga upplåtelseavtal som kan godkännas av byggnadsnämnden i samband med bygglovsprövning.

Parkeringsbehovet för Havshotellet tillgodoses idag med stöd av gällande exploateringsavtal från 1998 kopplat till gällande detaljplan. Driftsfrågorna är reglerade genom en muntlig överenskommelse mellan kommunen och bolaget.

Framtida parkeringsbehov till följd av planerad byggnation har utretts efter samrådsskedet, se planbeskrivningens särskilda ”parkeringsavsnitt”. Parkeringsbehovet tillgodoses genom överenskommelse i genomförandeavtalet mellan kommunen och bolaget.

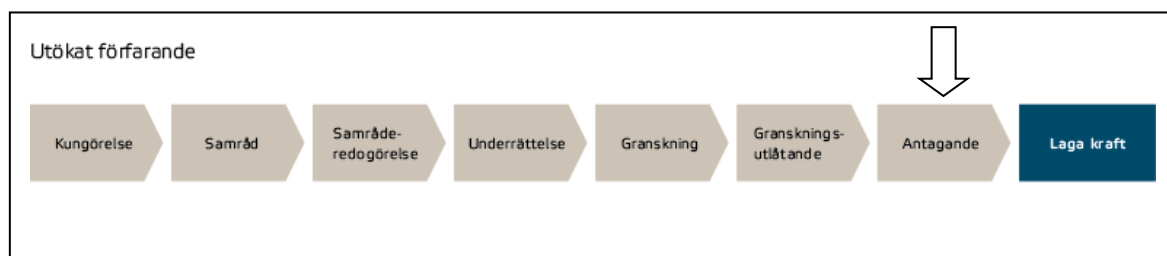
PLANPROCESSEN

Förslag till detaljplan upprättas genom ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Ett utökat förfarande tillämpas för att tillbyggnaden av hotellet bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Under samrådstiden inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en, till planhandlingarna hörande, samrådsredogörelse. Yttranden inkomna under granskningstiden redovisas i ett granskningsutlåtande, med förslag till fortsatt hantering. Utlåtandet biläggs denna antagandehandling.

Detaljplanen bedöms kunna antas under andra kvartalet 2017.



En illustration av de olika stegen i ett utökat planförfarande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Exark Arkitekter AB genom Hans Jönsson har upprättat planhandlingarna. Anders Hansson på AHÅ Utveckling svarar för planbeskrivningens genomförandeavsnitt. Illustrationer och underlag till situationsplan har utarbetats av Johan Wegbrant, Wingårdh Arkitektkontor AB.

Från kommunen har följande tjänstemän medverkat i projektet: Linda Andreasson Planering, Maria Sandberg TGP, Sune Karlsson VA, Lina Larsson miljö, Mirsad Radoncic Bygglov, Kristina Johansson och Henrik Haglund, Mark och exploatering.

KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Plankartan justeras så att gång- och cykelbana inkl säkerhetszon om 2 m redovisas inom Allmän plats varvid användningsgränsen flyttas och terrass mot
- Södra Strandgatan utgår. Till följd av ovanstående justeras även bestämmelse om balkong.
- Plankartan justeras avseende bestämmelse om lastbegränsning, b1. Angiven tillåten last begränsas till 4 kN/kvm.
- På plankartan och i genomförandebeskrivningen införs upplysning att kajkonstruktion ska inspekteras kontinuerligt med tidsspann omkring 6 år.
- Planbeskrivning justeras redaktionellt i enlighet med det reviderade förslaget.

Kungälv kommun 2017-04-12, reviderad 2017-06-15

För Samhälle och utveckling

Martina Hermans
Enhetschef planering