

## BEHOVSBEDÖMNING

Checklistan skall utgöra underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma behovet av en miljöbedömning, om planens genomförande kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Bedöms planens genomförande innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § PBL en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras, enligt 6 kap 11-13 § MB. Checklistan skall också användas till att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

<b>PLANDATA</b>	
Detaljplan för:	Marstrand 73:3
Planens syfte:	Ändrat användningsområde från hotell till bostäder
Handläggare:	Karin Svensson/Mikaela Ranweg

<b>NULÄGESBESKRIVNING</b>	
Planområdet	Planområdet är beläget på Marstrandsön och består av del av ett bebyggelsekvarter. Området avgränsas av Hamngatan (kajen) och Varvsgatan, samt av kringliggande bebyggelse.
Befintlig naturmiljö	
Befintlig kulturmiljö	Marstrand 73:3, fd turisthotellet "Oscars" är ett exempel på badortsarkitekturen från sekelskiftet 1900. I yttrandet till den rivningsansökan som kom in från fastighetsägaren 2005 har Bohusläns museum anfört att Oscars är en av Marstrands mest karaktärsfulla anläggningar och bedömer att den utifrån sin egenart får betraktas som omistlig för Marstrandssamhället. Länsstyrelsen har 2006 gjort bedömningen att Oscars uppfyller kraven för byggnadsminne. En rivning har ansetts innebära påtaglig skada på riksintresset varför ett rivningslov, om det hade getts ett sådant, hade överprövats av länsstyrelsen.



Miljöbelastning och störningar	Kvarteret ligger delvis på utfylld mark. Byggnaderna är i mycket dåligt skick rent tekniskt och åtgärder har fått vidtas för att det inte ska utgöra en fara för allmänheten. Då Marstrand är en utpräglad semesterort kan det finnas risk för bullerstörning från småbåtshamn, restauranger och liknande verksamheter.
--------------------------------	---

<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>				
	Beskrivning	Ja	Nej	Kommentar
Berörs området av 3-4 kap MB? (särskilda hushållningsbestämmelser, riksintresse för natur-, kulturminnesvård och rörligt friluftsliv)		x		Riksintresse för naturvård, rörligt friluftsliv och kulturmiljövård.
Berörs området av 7 kap MB? (Natur/kulturresevat, biotopskydd, strandskydd el dyl)			x	
Berörs området av internationella konventioner? (Natura 2000, UNESCO Världsarv etc)			x	
Berörs området av byggnadsminne eller fornminne?			x	Byggnaderna har föreslagits för byggnadsminne vid ett par tillfällen och bedömts som lämpliga för detta, men det har inte genomförts.
Innehåller området höga naturvärden? (Utpekade i naturvårdsprogram eller nyckelbiotop)			x	
Är området ekologiskt känsligt, belagt med andra restriktioner? (förorenad mark)			x	
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (oexploaterat, bullerfri zon, närreklamationsområde)			x	
Är området påverkat av skyddsavstånd? (riktvärde för skyddsavstånd till ny och befintlig bebyggelse)		x		Berörs av ÖP:s riktlinjer kring vattennivåer
Strider planen mot gällande ÖP/FÖP?			x	

<b>FÖRÄNDRINGAR I SAMBAND MED NY DETALJPLAN</b>				
	Beskrivning	Ja	Nej	Kommentar
	Behov av följdinvesteringar? (infrastruktur, vägar, VA, energi)		x	
	Krav på följdändringar av omgivande markanvändning? (Stormarknader, industri, övr anläggningar)		x	Dock finns behov av att se över skyddet för övriga byggnader på Marstrand så att riksintresset för kulturmiljövården säkerställs.
	Strider planen mot uppsatta MKN enl 5 kap MB eller andra riktvärden? (luftföroreningar, buller)		x	
	Kräver föreslagna verksamheter eller planens genomförande anmälan eller tillstånd enl MB?		x	
	Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensationsåtgärder behöver vidtas?		x	För att säkerställa riksintresset för kulturmiljö för Marstrand/Koön kan en prövning av byggnadsminnesmärkning av andra byggnader på Marstrandsön eventuellt bli aktuellt.
	Strider planen mot uppsatta miljömål, nationellt, regionalt eller lokalt?		x	Att kulturmiljöer förvanskas står i konflikt med miljömålet god bebyggd miljö. Med de utformningsbestämmelser ( samt varsamhet och skydd) som planen innehåller bedömer dock kommunen att påverkan blir begränsad.

<b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>						
( 1= betydande 2= en hel del 3= till viss del 4= ingen)						
	<b>Beskrivning</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>Kommentar</b>
Planens negativa inverkan på marken? (instabilitet, sättningar, erosion, rasrisk etc)					x	Geoteknisk utredning genomförd
Planens negativa inverkan på luft eller klimat? (Föroreningar, luft, lokalklimat, vind)					x	
Planens negativa inverkan på vatten? (Förändringar för yt- eller grundvattnets kvalitet eller mängd, infiltration, strömningsriktningar etc)					x	
Planens negativa inverkan på växt- eller djurliv? (Påverkas hotade arter, antalet arter, arternas sammansättning)					x	
Planens negativa inverkan på landskapsbilden? (Utsikter, utblickar, landmärken)				x		Området kommer med ett genomförande av ändringen att få ett delvis annat utseende från Hamngatan/sjösidan/Koön. Möjlig utformning mot gata regleras hårt i planen. Detta för att minimera påverkan på stadsbild/landskapsbild och tydliggöra och värna platsens kulturvärden.
Planens negativa inverkan på omgivningen i övrigt? (Stadsbild, grannar, verksamheter)				x		Se ovan. Grannars utsikt påverkas ev. när en ny byggnad uppförs som ersätter den rivna kökslängan.

<b>STÖRNINGAR OCH EFFEKTER PÅ HÄLSAN</b>						
( 1= betydande 2= en hel del 3= till viss del 4= ingen)						
	Beskrivning	1	2	3	4	Kommentar
Planens genomförande ger störningar i form av ljud? (människor exponeras för störande buller)				x		Marstrand är en utpräglad semesterort och under högsäsong finns risk för bullerstörning, från småbåtshamn, restauranger och liknande verksamheter. Viss oklarhet råder kring vilka bullerriktvärden som är tillämpliga för ljud som genereras av semesterfirande människor. En bullerutredning kommer dock att tas fram inför granskning
Planens genomförande ger störningar i form av ljus?					x	
Planens genomförande ger störningar i form av vibrationer? (människor exponeras för markvibrationer)					x	
Planens genomförande innebär risker? (Explosion, brand, strålning, utsläpp, förhöjda risker vid transport av farligt gods)					x	

<b>EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNINGEN MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>						
( 1= betydande 2= en hel del 3= till viss del 4= ingen)						
	Beskrivning	1	2	3	4	Kommentar
Innebär planen att en långsiktigt hållbar resursanvändning inte främjas? (uttömmande av ej förnyelsebara resurser såsom dricksvatten, grus-, och bergstäckter etc)					x	
Ger planen negativ inverkan för rekreation och rörligt friluftsliv? (närströvområden, parker, grönstråk, utflyktsmål, vandringsleder, frilufts- och idrottsanläggningar)					x	
Ger planen negativ påverkan på kulturhistoriska värden? (arkeologi, fornlämningar, jordbruk, skogsbruk eller industrihistoriska värden)			x			Med de utformningsbestämmelser (samt varsamhet och skydd) som planen innehåller bedömer kommunen att påverkan blir begränsad. Men ett genomförande av ändringen kommer med stor sannolikhet innebära att byggnader med höga kulturhistoriska värden rivs. Befintliga byggnader är i tekniskt mycket dåligt skick. Det dåliga skicket innebär att det knappast är möjligt att bevara byggnader eller byggnadsdelar i någon större utsträckning. Detta i sig kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

<b>UTVÄRDERING</b>			
	Ja	Nej	Kommentarer och värdering
Innebär förslaget tydliga motsättningar mellan olika intressen?	x		
Är det sannolikt att allvarliga negativa effekter uppkommer?		x	Ett genomförande av ändringen kan komma att innebära att den byggbara ytan (BTA) ökar på fastigheten, jämfört dagens yta, eftersom befintliga byggnader har väl tilltagna våningshöjder. Detta är möjligt också med gällande plan. Ett scenario som diskuterats är om detta riskerar att bli prejudicerande. Att fastighetsägare medvetet och under lång tid, låter sina byggnader förfalla i syfte att få riva och bygga nytt, större, är naturligtvis möjligt. Om det är troligt att detta kommer ske i någon större skala kan naturligtvis diskuteras, den bedömning kommunen gjort är att det inte är ett särskilt troligt scenario.
Är osäkerheten av bedömningen av effekt stor?		x	
Är effekterna varaktiga eller irreversibla?	x		En rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är irreversibel, byggnaderna på fastigheten är i tekniskt dåligt skick och bedöms inte möjliga att bevara, även om enskilda byggnadsdelar är möjliga att bevara.
Kan ett genomförande av planen innebära negativ effekt inom enskilda områden på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra naturresurser?		x	
Ger ett genomförande av planen som helhet negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser? (då den kumulativa effekten av flera mindre effekter kan ge stora negativa effekter utan att de var för sig behöver innebära betydande miljöpåverkan)		x	



<b>BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING</b>			
	Ja	Nej	Kommentarer och värdering
Ett genomförande av planen kan innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 5 kap 18 § PBL erfordras.	x		
En MKB eller konsekvensbeskrivning av planen skall särskilt behandla följande aspekter:			Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan på stadsbild. Hur befintliga kulturvärden på platsen säkerställs i möjligaste mån, givet att byggnaderna på fastigheten är förfallna och troligtvis inte i sin helhet kan bevaras.

### MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret bedömer, att planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11§ MB.

Kungälv 2016-09-28

Mikaela Ranweg, Planarkitekt