

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för **MARSTRAND**

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Marstrand i Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län

Ändringen avser fastigheten Marstrand 73:3

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Ändring av detaljplan för MARSTRAND

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Marstrand i Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län

Ändringen avser fastigheten Marstrand 73:3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslaget, daterat 2015-11-26 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 8 december 2015 - 2 februari 2016, i Stadshuset i Kungälv och på Marstrands bibliotek.

Innehåll:

SAMMANFATTNING	sid 2
STATLIGA MYNDIGHETER	sid 2
REGIONALA ORGAN	sid 4
STATLIGA BOLAG (MOTSV)	sid 5
KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG	sid 5
FASTIGHETSÄGARE OCH BOENDE	sid 5
ÖVRIGA	sid 6
FÖR SENT INKOMNA YTTRANDE	sid 8

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 11 st yttrande från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter. När det gäller de 10 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 4 st underskrivna av män och 5 st underskrivna av kvinnor, ett yttrande är underskrivet av både en kvinna och en man. De yttranden som gissningsvis i första hand syftar till att förmedla en känsla har skrivits ut i sin helhet.

SAMMANFATTNING

Inkomna yttranden berör i huvudsak kulturmiljöfrågan och starka känslor beskrivs i flera av dem. I flera yttranden ifrågasätts varför MKB inte har gjorts och en sådan har därför tagits fram inför granskning. Även valet att göra en ändring av gällande plan istället för att göra en ny plan ifrågasätts. Från närboende har synpunkter på utformningen inkommit, särskilt gällande höjd och fönstersättning. Andra synpunkter handlar om kajens stabilitet, trafiksituationen på väg 168, skeppsgosseåkarens ankare samt fastighetsrättsliga (fastighetsbestämning) och plantekniska frågor.

Statliga myndigheter

YTTRANDE

Länsstyrelsen, 2016-02-15

Länsstyrelsen lämnar i sitt yttrande framförallt synpunkter kring hanteringen av kulturmiljöfrågan. och ser brister i handlingarna, särskilt i beskrivningen av planens konsekvenser. Länsstyrelsen delar inte heller kommunens miljöbedömning utan anser att planen kan innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför ska tas fram. En rivning av byggnaderna på fastigheten anses stå i strid med gällande plans syfte och länsstyrelsen är därför frågande till om det är möjligt att göra planändringen som ett tillägg till gällande plan. Länsstyrelsen lämnar också råd kring geoteknik och trafikökning som överensstämmer med yttrandena från SGI och trafikverket. Påpekar att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten bör belysas samt att tillgängligheten i fall av stigande vatten behöver beskrivas. En arkeologisk förundersökning behöver tas fram då fastigheten ligger på fornminne Marstrand 32:1, Marstrands stadslager.

KOMMENTAR

Kommunen har valt att ta om samrådet och göra en ny detaljplan med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Handlingarna förtydligas med ett motiverat ställningstagande i kulturmiljöfrågan och förtydliganden kring konsekvenser av ett genomförande enligt föreslagen ändring.

En MKB för kulturmiljö har tagits fram inför granskning. Bedömning av påverkan på MKN för vatten införs i planbeskrivningen, liksom förtydliganden kring tillgängligheten. Kommunen ställer sig delvis frågande till det rimliga i att genomföra en arkeologisk förundersökning på en fastighet som är bebyggd och där inga byggrätter utökas i plan, men då vi är medvetna om att det är ett lagkrav kommer en arkeologisk förundersökning naturligtvis att utföras i de delar där fastigheten inte är bebyggd.

YTTRANDE

Statens geotekniska institut, 2016-01-26

SGI påpekar att det är lämpligt att vidare utreda kajens stabilitet men lämnar inga övriga synpunkter

KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE

Trafikverket, 2016-01-25

Trafikverket önskar att kommunen redovisar förväntad trafikökning på väg 168, samt påpekar att kommunen behöver samråda med sjöfartsverket om planändringen bedöms påverka sjöfarten.

KOMMENTAR

Förväntad trafikökning kommer att redovisas. Sjöfartsverket har fått handlingarna på remiss.

YTTRANDE

Statens fastighetsverk 2016-02-01

Statens fastighetsverk påpekar att bebyggelsen på fastigheten bedömts som lämplig för byggnadsminnesförklaring och att bebyggelsen utgör en viktig del i den för Marstrand viktiga badortsarkitekturen från förra sekelskiftet. SFV gör bedömningen att en rekonstruktion av restaurangens fasad inte är tillräcklig för att fastighetens sammantagna kulturhistoriska värde ska kunna bevaras. Vilket kan påverka Marstrand i stort som kulturmiljö och besöksmål.

KOMMENTAR

Kommunen är medveten om det arbete som gjorts i byggnadsminnesfrågan och delar SFV:s synpunkt kring byggnadernas värde. Kommunen vill påpeka att regleringen i ändringsförslaget inte endast består av krav på rekonstruktion av restaurangens fasad mot Hamngatan. Kommunen har i sina utformningsbestämmelser utgått ifrån den karaktärisering av byggnaderna som gjorts i den antikvarisk-tekniska utredningen och för samtliga byggnader med fasad mot gata är regleringen långtgående. Byggrätterna ligger, men undantag för en mindre avvikelse inne på gården (isboden), i befintligt (i kökslängans fall före detta) fasadliv.

Utifrån den värdering av byggnadernas betydelse för riksintresset som redovisas i samma utredning har kommunen gjort bedömningen att det är i den exteriöra upplevelsen av byggnaderna från Hamngatan som kärnan i fastighetens kulturhistoriska värde ligger och därför i första hand här som rivningsförbud är motiverat. Därmed inte sagt att interiörerna saknar värde. Restaurangbyggnaden Oscars har det allra högsta värdet och har i underlaget inför möjlig kulturminnesförklaring beskrivits som omistlig. Den har därför i delar försetts med rivningsförbud. Ett bevarande av byggnaden i sin helhet hade naturligtvis varit att föredra. Det är dock viktigt att vara medveten om att byggnaden

ursprungligen inte är uppförd för åter-runt-användning och att en ombyggnad för att klara något som ens är i närheten av dagens krav på, framför allt, energihushållning troligtvis skulle innebära en kraftig påverkan på upplevelsen av byggnadens exteriör. Genom att med rivningsförbud skydda träfasaden mot Hamngatan vill kommunen tydliggöra vari det huvudsakliga värdet i byggnaden, relativt riksintresseanspråket, ligger. Oscars är en ikonbyggnad för Marstrand och som sådan har kommunen bedömt det som rimligt att bevara/rekonstruera fasad och torn, även om det i någon mening kan komma att bli en kuliss. Före detta Turisthotellet har också det ett högt värde men är tekniskt sett i mycket dåligt skick. Kommunen gör bedömningen att det inte är rimligt att lägga rivningsförbud på en byggnad som i princip dömts ut, också av antikvarie och alltså inte har förutsättningarna för att bevaras. Ett möjligt alternativ skulle vara att lägga bestämmelse om rekonstruktion av turistens fasad mot Hamngatan, kommunen ser inte att Turisten har samma ikonstatus som Oscars och ser därför inte det som motiverat.

YTTRANDE

Sjöfartsverket 2015-12-11

Inget att erinra. Detaljplanen anses inte påverka sjöfartsintressen.

KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE

Försvarsmakten 2016-12-16

Inget att erinra.

KOMMENTAR

Noteras

Regionala myndigheter och organ

YTTRANDE

Lantmäteriet 2016-01-12

Fastighetsbestämning är sannolikt nödvändig. Förslagen detaljplan verkar inte överensstämma med tomtgränser. Fråga om bestämmelse om miljöhus. Kommunen bör stämma av att man på önskvärt sätt uppnår skydd för aktuella byggnader utifrån de möjligheter som finns att uppställa lovplikt för exempelvis rivning. Påpekande att avtal angående ersättningsanspråk behöver tecknas innan antagande. Påpekar otydligheter och korrekturfel i karta och bestämmelsetext.

KOMMENTAR

Kommunen delar synpunkten om fastighetsbestämning, det är dock fastighetsägarens ansvar att ansöka om detta. Utifrån det detektivarbete som gjorts på kommunens kart- och mäthenhet gör kommunen bedömningen att de fastighetsgränser som ligger i primärkartan troligtvis inte är korrekta. Inom Kungälv kommun krävs alltid rivningslov och startbesked för att riva bygglovspliktiga byggnader inom detaljplanelagt område. Det är korrekt uppfattat att miljöhus är tänkt att kunna byggas ovan mark på mark som inte annars får bebyggas. Regleringen har dock setts över för att bli tydligare. Fel och otydligheter justeras.

YTTRANDE

Polismyndigheten 2016-01-12

Inga synpunkter.

KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE

Bohusläns museum 2016-01-29

Bedömer att en rivning av byggnaderna på fastigheten kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset. Synpunkt på föreslagen användning. Varsamhetsbestämmelser bör kompletteras med rivningsförbud. Resonemang kring rivningslov.

KOMMENTAR

Se även svar till länsstyrelsen och statens fastighetsverk.

Hotelländamål har inte tagits bort som möjlig användning. Användningen i planen är BC, bostäder och centrumverksamhet. Centrumverksamhet är en flexibel användning som bland annat möjliggör handel, hotell, samlingslokaler. Alltså en breddare användning än dagens Ht.

Kommunen delar resonemanget om rivningslov, men vill påpeka att det inte finns något uttalat rivningsförbud i gällande plan. Kommunen är dock medveten om att gällande plans syfte är bevarande av byggnaderna och att planen därför har tolkats så.

YTTRANDE

Västtrafik 2016-01-14

Inga synpunkter.

KOMMENTAR

Noteras

Statliga bolag

YTTRANDE

Skanova 2016-01-12

Inget att erinra.

KOMMENTAR

Noteras

Kommunala nämnder och bolag

YTTRANDE

Miljö och byggnadsnämnden 2016-01-21

Anser att buller från omkringliggande verksamheter som hamnen, färjan och restauranger ska utredas innan detaljplanen antas.

KOMMENTAR

Bullerutredning kommer att göras inför granskning.

Fastighetsägare och boende angränsande planområdet

YTTRANDE

Marstrand 73:1, 2016-02-03

Synpunkter på föreslagna höjder, möjlig fönstersättning och balkonger. Stödjer i övrigt utformningsbestämmelser gällande färg, material och form.

KOMMENTAR

En detaljplan ska inte reglera i större utsträckning än vad som är nödvändigt. Den mycket långtgående regleringen av fasader mot gata motiveras av riksintresset för kulturmiljövård. Inför granskning kommer bestämmelserna att ses över med avseende på tydlighet, avvägning mot de påpekade enskilda intressen som finns på grannfastigheterna kommer också att göras. Kommunen vill dock påpeka att utsikt är ett intresse som väger relativt lätt i sammanhanget.

YTTRANDE

Marstrand 73:2, 2016-02-01

Synpunkter på föreslagna höjder, möjlig fönstersättning och balkonger.

KOMMENTAR

Se kommentar till boende på Marstrand 73:1

Övriga

YTTRANDE

2016-01-25

Synpunkter och frågor rörande utformning av och materialval på tak.

KOMMENTAR

Den generella bestämmelsen om takvinkel och delvis form stämmer dåligt med de vinklar och former som finns i befintliga byggnader och har därför utgått. Takmaterial regleras bara för turisten och Oscars.

Turisthotellens annex har ett relativt flackt tak, att medge en rörelsemån mellan 20 och 25 grader (befintlig vinkel ligger däremellan) har bedömts som rimligt. Kommunen har gjort bedömningen att takform på gårdsbebyggelsen är mindre betydelsefull för upplevelsen av kvarteret, regleringen av höjden i både nockhöjd och takfotshöjd innebär dock en mjuk styrning mot sadeltak med en viss vinkel. I fallet 1700-talshuset och Isboden likt befintligt. För kökslängan i enlighet med det illustrationsmaterial som tagits fram av exploitören.

YTTRANDE

2016-01-28

Ni kan väl ändå inte riva Marstrand turisthotell. Det är ju lika tokigt som att riva Stockholms Stadshus. Marstrandhotellet symboliserar ett enormt kulturarv och är för de flesta, även stockholmare, själva symbolen för hela västkusten.

KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen och statens fastighetsverk.

YTTRANDE

2016-01-28

Läste just att ni funderar på att riva hotellet i Marstrand.

Svenska kommunpolitiker verkar därmed ha stora problem med sina tankeförmågor.

Varför riva det som är en stor del i grunden av hela Marstrands historia, dragningskraft och kulturella identitet!?

Förslag till er:

Riv hela byn och bygg betongbungalows - och mät sedan hur det påverkar turistströmmarna och befolkningens humör.

Eller - kom till Stockholm och se hur den staden plockas isär bit för bit för att bli ett nytt New York.

Eller åk till Finspång och andra f.d. vackra småstäder som demolerades och ersattes med Domus och parkeringsplatser på 60-talet.

När ska ni lära er?

Gör om och gör rätt.

Ta vara på den pärla ni har i Marstrand och rusta upp.

Jag tar mig för pannan.

Tacksam för svar som på något sätt kan göra det begripligt, detta kulturslöseri som ni just nu sysslar med.

KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen och Statens fastighetsverk.

YTTRANDE

2016-02-01

Gör inte det största misstaget som aldrig går att återställa. Riv inte Marstrands ansikte. Tänk längre än näsan räcker. Det blir en investering i framtiden. Kultur håller längre än kortsiktiga penningplaceringar. Visa respekt för miljö och kommande släkten. Alla har rätt att få uppleva en genuin bebyggelse på en sån liten ö. Tänk om! Gör rätt! Med vänlig hälsning och med förhoppning om kloka beslut. Både för boende och besökande på Marstrand.

KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen och Statens fastighetsverk.

YTTRANDE

2016-02-02

Plan- och bygglagen ger inget stöd för att ändra planen genom tillägg. Ändringen motverkar syftet i gällande bevarandeplan och kan därför inte ändras utan ny plan krävs. En miljökonsekvensbeskrivning borde ha gjorts. Planarbetet bör därför startas om och då pröva hela kvarteret och grönområdet mellan kvarteret och Hamngatan.

Påpekar att också Societetshuset dömdes ut, men har renoverats. Pröva förutsättningarna för ett bevarande, behandla rivningslovsansökan och verka för att ett beslut tas i frågan om byggnadsminnesförklaring.

Antikvarisk-teknisk utredning bör uppdateras och därefter prövas om och i vilken omfattning som byggnaderna kan bevaras. Tillåten användning bör vara hotelländamål. Beskriv den skada på riksintresset som rivning av hela eller delar av Turisthotellet alternativt förändringar avseende användning och utseende kan medföra samt analysera alternativa handlingsvägar som inte riskerar att skada riksintresset. Förtydliga vad "så långt möjlig värna" i ändringens syfte innebär. Kommunens avvägning mellan enskilt och allmänt intresse ifrågasätts. Föreslår alternativa användningar och fastighetsindelning mellan fastigheterna i kvarteret. Om bostäder byggs bör utgångspunkten vara att skapa så goda bostäder som möjligt samt förhålla sig till riksintresset för kulturmiljövård.

KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen och statens fastighetsverk. Det är fortfarande möjligt att ändra underliggande plan, även om det är korrekt att termen "tillägg" inte längre används. Inför vidare planarbete har en MKB för kulturmiljö tagits fram som beskriver konsekvenserna av ett plangenomförande och vidare förfarande kommer att ske som detaljplan med normalt förfarande. Frågan om rivningslov och byggnadsminnesförklaring är inte planfrågor. De besvaras bäst av bygglovsenheten respektive länsstyrelsen vars frågor det är.

Kommunen har svårt att se att ytterligare antikvarisk utredning är nödvändig.

Kommunen vill också påpeka att fastigheten är i privat ägo, kommunen har därför ingen rådighet över fastigheten. Vi vill också påpeka att det handlar om en dialog som har pågått från och till under mer än 10 år där flera alternativa handlingsvägar belysts utan att det lett processen framåt. Meningen med

att föreslå ytterligare alternativa handlingsvägar bedöms därför som begränsad.

Kommunen bedömer att den avvägning som gjorts i ändringsförslaget mellan boendekvaliteter och säkerställande av riksintresset för kulturmiljövården är tillräcklig men har förtydligat gjorda ställningstaganden.

YTTRANDE

Marstrands hembygdsförening 2016-02-04

Önskar att kommunen fattar ett väl genomtänkt beslut kring de kulturellt värdefulla byggnaderna. Tar särskilt upp frågan om skeppsgossekårens ankare som står på grönytan mellan fastigheten och Hamngatan och önskar att det i planen förskrivs att gräsmattan och ankaret ska vara kvar utan ändring.

KOMMENTAR

Ankaret står på allmänplatsmark och kommer fortsatt att stå på allmänplatsmark och ingår dessutom inte i planområdet. Det är tveksamt om ankaret är att anse som en anläggning enligt plan- och bygglagen, möjlig att skydda med planbestämmelser.

YTTRANDE

Svenska byggnadsvårdsföreningen 2016-01-26

SBF ser brister i kommunens tillsyn och är starkt kritiska till att byggnaderna har tillåtits förfalla. Anser att detta är i strid med lagstiftningen. Bedömer att en rivning kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset. Särskilt gäller detta bebyggelsefronten mot Hamngatan.

Konstaterar att lagskyddet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader är alltför svagt.

Ändringen av användning innebär att byggnaderna blir privata istället för publika.

Beskriver bakgrund i ärendet och byggnadernas höga värde och bedömer att en rivning enligt plan är i strid med lagstiftningen. Påpekar att MKB borde ha gjorts i ärendet och tycker att det är synnerligen anmärkningsvärt att kommunen ser planens bestämmelser som överensstämmande med gällande plans syfte. Förfarandet påminner om 60-talet. Föreslår att förslaget i antikvarisk-teknisk utredning från 2013 följs samt att hugad spekulant ges tillfälle att demontera 1700-talshuset för att uppföra detta på annan plats.

Kommun och fastighetsägare inser inte att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och årsringar i stadsbygden från olika tider förmedlar platsens historia och ökar dess attraktivitet och att de därmed har de stor betydelse, även ekonomiskt, för framtiden. Att tillåta att ändamålsenliga byggnader förfaller och rivs är slöseri med energi och strider därför mot hållbarhetsmålen.

KOMMENTAR

Se svar till länsstyrelsen, statens fastighetsverk och Bohusläns museum.

För sent inkomna yttranden

YTTRANDE

██████████ 2016-02-17

Måste få uttrycka min stora förvåning över hur Kungälv utvecklas och läser idag om hur ni medverkar till att låta Byggnadsherren Rose'n håva in pengar genom att få mer eller mindre fria händer för återuppbyggnad av Oscars. Man vill väl inte se en kuliss!? Tur att kulturarvsspecialisten Jermsten fått uttala sig.

KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen och Statens fastighetsverk.

Interna synpunkter rörande buller har kommit från miljöenheten. En buller utredning kommer att tas fram inför granskning. Störningar på platsen består främst av ljud från gästhamnen och publika lokaler som restauranger och dyl.

Som resultat av inkomna yttranden och efterföljande MKB-arbete har följande ändringar gjorts i handlingarna:

Syfte:

Syftet har justerats så att det tydligare framgår att det är byggnaderna som del i stadsstruktur och upplevelsen av byggnaderna mot Hamngatan som är det huvudsakliga bevarandefokus.

Plankarta:

Generella utformningsbestämmelser har införts rörande färgsättning, materialval och anpassning till ortens särpräglade miljö.

Utformningsbestämmelser f har införts som ett komplement till varsamhetsbestämmelser k, det är dock samma bestämmelser för att tydliggöra att oavsett om byggnader bevaras eller nybyggs är de värden som finns på fastigheten de samma.

Utformningsbestämmelserna har getts ytterligare detaljering till exempel rörande materialval, placering av fönster och balkonger med mera.

Skyddsbestämmelse (q₁) har förtydligats kring vad som menas med rekonstruktion och med utformning av tak, samt rivningförbud (r₁) kring hantverkstekniker och vad som menas med rekonstruktion.

Bestämmelse att komplementbyggnad får uppföras på prickmark har tagits bort och ersatts med korsmark i aktuellt läge.

Underbyggnadsrätt regleras med b istället för cirkel-prickmark i enlighet med boverkets allmänna råd.

Bestämmelse om att eventuella fönster och dörrar i samma underbyggnadsrätt ska vara möjliga att plombera har tagits bort då det kan uppfattas som en möjlighet att ta upp fönster och dörrar i befintlig stenmur mot gata.

Plan- och genomförandebeskrivning:

Allmän lämplighetsbedömning enligt miljöbalken kap 4 och 5 har tillkommit. Beskrivning av miljökonsekvenser och behovsbedömning har kompletterats med slutsatser från miljökonsekvensbeskrivning och underlag för att MKB tagits fram. Kompletteringar rörande miljö kvalitetsnormer för vatten samt för tillgänglighet har införts.

En bakgrundsbilaga har tagits fram, i denna har även de ställningstaganden kommunen gjort motiverats, samt en sammanställning över genomförda utredningar.

Förtydliganden har gjorts kring störningar, då särskilt buller.

Behovsbedömning:

Har reviderats avseende betydande miljöpåverkan.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen / samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget för samråd enligt PBL (2010:900) 5:11.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-11-16

Mikaela Ranweg
Planarkitekt

Karin Svensson
Planarkitekt