

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2010/2122

Detaljplan för Marstrand 73:3

BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHETER

Marstrand 73:3

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
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

Detaljplan för Marstrand 73:3

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2017-04-20 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 5 maj 2017 och den 29 maj 2017 i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	2
STATLIGA BOLAG	Fel! Bokmärket är inte definierat.
REGIONALA ORGAN	6
KOMMUNALA NÄMNDER	8
KOMMUNALA BOLAG.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
FASTIGHETSÄGARE	9
BOENDE, ARRENDATORER.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
ÖVRIGA.....	10
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	16
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	16
FÖRSLAG TILL BESLUT	16

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 9 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är underskrivna av män och 3 är underskrivna av kvinnor, ett yttrande är underskrivet av både en man och en kvinna och 2 är efter beslut i en kommunal nämnd. När det gäller de 7 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 2 st skrivna av män och 2 st skrivna av kvinnor, 2 yttranden är underskrivna av både män och kvinnor.

SAMMANFATTNING

Av inkomna yttrande behandlar huvuddelen kulturmiljöfrågan och påverkan på riksintresset, var av flera påpekar att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset. Även synpunkter om buller har inkommit. Andra synpunkter gäller till exempel social hållbarhet och barnperspektiv, skeppsgossekärens ankare samt påverkan av trafik längs väg 168.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Planen säkerställer inte riksintresset för kulturmiljövärden utan innebär påtaglig skada på detsamma.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen
YTTRANDE

2017-05-29

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Anledningen är att risken för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård inte har beaktats på ett acceptabelt sätt.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunderna anger Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter ger anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen tidigare bedömning om att planförslaget innebar påtaglig risk för riksintresset kvarstår fortfarande. Den bedömningen grundades på de slutsatser som fanns i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

Efter samråd nr 2 har kommunen låtit en byggnadsteknisk undersökning/ skadeinventering (Dry-IT daterat 2017-03-28) utföras som visar på stora skador på hus A (restaurangbyggnaden) och hus C (Turisthotellets annex). Byggnaderna har höga kulturmiljövärden och har en central roll i uttrycket för riksintresse för kulturmiljövård Marstrand O14. Utredningen av Dry-IT visar dock att byggnaderna är i så dåligt skick att *”både husen måste rivs i sin helhet...”*.

Kommunen har valt att inte revidera MKB:n. Det finns därmed en MKB som gör bedömningen att bevarande av de ovannämnda byggnaderna har minst betydande miljöpåverkan på riksintresset. Denna bedömning blir mot bakgrund av den senaste tekniska undersökningen missvisande.

Länsstyrelsen anser därför att planens MKB ska uppdateras med beaktande av de ovan angivna omständigheterna så att den utgör ett adekvat underlag för revidering av planförslaget och utformning av lämpliga planbestämmelser. Den reviderade MKB:n kommer också utgöra ett avgörande underlag i Länsstyrelsens kommande bedömning av planförslaget och om det finns grund för omvärdering av tidigare ställningstagande om påtaglig risk för riksintresset. Revideringen bör också gälla formulering av alternativförslaget vilket kom till från rekommendationer från antikvariskteknisk utredning från 2013-06-05.

Förfallet av byggnaderna har i allt väsentlig skett parallellt med pågående detaljplanearbete, som startades genom beslut i kommunstyrelsen 2012-06-20. I en antikvarisk-teknisk utredning daterad 2013-06-05, konstaterades att byggnaderna A och C skulle kunna bevaras. Byggnadernas aktuella skick, som enligt den senaste utredningen från 2017-03-28 är mycket dåligt, har därmed uppkommit under tiden för planeringsarbetet. Det är inte acceptabelt att låta värdefulla byggnader förfalla så att deras bevarande ska bli omöjligt. Detta ska vägas in vid bedömning av rimlighet beträffande kostnader för olika alternativ. Det är också Länsstyrelsens mening att kommunen bör förelägga fastighetsägaren att vidta åtgärder för att skydda byggnaderna mot fortsatt förfall tills ärendet slutgiltigt avgörs.

Enligt *samrådsredogörelsen 2* delar kommunen inte Länsstyrelsens bedömning om att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset. Kommunens anser att *”de kulturvärden som primärt är av riksintresse enligt värdetexten”* inte kommer att drabbas av någon påtaglig skada eftersom planläggningen inte påverkar *”upplevelsen av stadsbilden, småstadsmiljön eller i övrigt skalan och karaktären på bebyggelsen och omgivningen.”*

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att ”Badortsepokens byggnader och miljöer” nämns uttryckligen i motivering till värdebeskrivning av riksintresse för Marstrand O14. Planeringens syfte måste därför även omfatta värnande av dessa byggnader.

Råd enligt PBL

Synpunkter på samrådsredogörelsen

Det står på sidan 13 i samrådsredogörelsen 2 att ”MKB-uppdraget har avgränsats i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer”. Detta stämmer endast delvis eftersom kommunen inte följde Länsstyrelsens rekommendationer (som framfördes i en e-post till kommunen daterat 2016-05-24) om att inkludera en teknisk bedömning av byggnaderna i MKB-uppdraget.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2017-05-22 över planförslaget. SGI anser att planläggning enligt förslaget är möjlig med avseende på geoteknisk säkerhetssynpunkt. SGI rekommenderar dock att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter och har inget att tillägga. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2017-05-24, över planförslaget. Trafikverket har därmed inget att invända mot planförslaget. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att utförd förundersökning gällande fornlämningar behöver kompletteras. Med tanke på att befintliga byggnader gör det svårt att utföra en sådan komplettering under planeringskedet, bör behovet av kompletteringen skrivas in i genomförandebeskrivningen.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av chefen för plan- och byggfunktionen, Karin Slättberg efter föredragning av arkitekt Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har Lena Emanuelsson och Andreas Morner Åhman från Kulturmiljöenheten deltagit.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

MKB har reviderats. Planbestämmelser har setts över och i huvudsak kompletterats/justerats i enlighet med inkomna synpunkter. Kungälv kommun kan, liksom länsstyrelsen gör, konstatera att påtaglig skada på riksintresset sannolikt kommer att uppstå som ett resultat av ett plangenomförande.

Flera förelägganden om åtgärder har ålagts fastighetsägaren av Kungälv kommun bygglov, som varande tillsynsmyndighet, under de gångna åren. Kungälv kommun är medveten att det skydd som lagtexten formulerar för riksintressena inte medger någon avvägning mellan motstående intressen så som ekonomisk rimlighet. Men det är inte fallet gällande planläggning. Även om det allmänna intresset är riksintressant kan kommunen inte bortse från de enskilda intressena i sin planläggning.

Det är också kommunens, liksom MKB-författarens, bedömning att noll-alternativet innebär en större skada än planförslaget. En plan som inte är genomförbar, oavsett av vilket skäl, är att likställa med noll-alternativet.

Kungälv kommun är medveten om att ”Badortsepokens byggnader och miljöer” är specifikt utpekade i riskintressebeskrivningen, men mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna är det inte längre möjligt att värna dessa byggnader och miljöer som objekt.

Sammanfattningsvis bedömer Kungälv Kommun att den skada som förfallet innebär inte längre är någon planfråga då det är mycket lite kvar som är möjligt att skydda i plan.

Med utgångspunkt från planeringsförutsättningarna är det Kungälv kommuns bedömning att planförslaget svarar väl mot en ambition att minimera skadan på riksintresset.

Synpunkt om arkeologi har inarbetats i planbeskrivningens genomförandedelar.

Se även svar till SGI.

Försvarsmakten

YTTRANDE

2017-05-22

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

Statens Geotekniska Institut

YTTRANDE

2017-05-22

SGI:s synpunkter

SGI har i tidigare yttranden (2016-02-01 och 2016-12-16) noterat att stabiliteten för den befintliga kajkonstruktionen ej är acceptabel men att det enligt geoutredningen framgår att byggnader inom planområdet inte påverkas av ett eventuellt skred av kajkonstruktionen. SGI rekommenderade ändå att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet.

Då inga förändringar gjorts mellan samrådshandlingen 2016-11-16 och granskningshandling 2017-04-20 avseende de geotekniska säkerhetsfrågorna, ser SGI från geotekniskt säkerhetssynpunkt att planläggning är möjlig, men att vi, som i tidigare yttranden, rekommenderar att ovanstående synpunkt beaktas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkten är noterad. Kungälv kommun bedömer det inte som rimligt att frågor om kajkonstruktionens stabilitet påförs detta planarbete då fastigheten enligt utförd utredning inte bedöms påverka stabiliteten eller heller fastigheten påverkas av ett möjligt ras av kajen. Ansvar för kajen är förvisso kommunens, men inte detta planarbete.

Statens Fastighetsverk

YTTRANDE

2017-05-24

Statens fastighetsverk (SFV) har tagit del av granskningshandling och lämnar nedanstående synpunkter. Byggnaderna inom fastigheten Marstrand 73:3, med mycket stora kulturhistoriska värden, har tillåtits förfalla under så lång tid att den nyligen genomförda tekniska besiktningen hävdar att rasrisk förekommer och att restaurangbyggnaden Oscars och hotellannexet bör rivas.

Varsamhetsbestämmelser som tidigare fanns i planen har tagits bort för annexet och Turisthotellet men finns kvar för Oscars. För att inte riskera att kulturhistoriska värden går förlorade i och med en rivning bör även turisthotellets byggnadstekniska status undersökas noggrant innan varsamhetsbestämmelserna tas bort för denna byggnad. Det är av största betydelse för Marstrand som värdefull kulturmiljö att

helhetsintrycket av rekonstruerade eller nybyggda hus i detta mycket exponerade läge även fortsättningsvis stämmer överens med de karaktärsdrag som är speciella för platsen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till länsstyrelsen.

Turisthotellets tekniska status bedömdes i den antikvarisk-tekniska utredning som gjordes 2013. Turisthotellet var den byggnad som då, för 4 år sedan, var i allra sämst skick och bedömdes inte som möjlig att bevara. Kungälv kommun ser det inte som troligt att byggnadens bevarandepotential förbättrats.

Trafikverket

YTTRANDE

2017-05-24

Trafikverkets synpunkter

Planområdet är beläget längs Hamngatan på Marstrandsön som ligger ca 100 meter söder om färjeläget. Samtliga gator på Marstrandsön inklusive färjeförbindelse från Koön har kommunal väghållning. Anslutning till statlig väg 168 sker vid färjeläget.

Trafikverkets synpunkter om trafikbelastning på väg 168 samt samråd med Sjöfartsverket bemöttes i samrådet. Trafikverket har därmed inget att invända mot planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

YTTRANDE

2017-05-19

Påverkan på riksintresset

Det område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar Marstrands historiska stadsmiljö kommer inom en inte allt för avlägsen framtid att drabbas av vad som i miljöbalken benämns som påtaglig skada. Att det blir frågan om påtaglig skada i enlighet med Miljöbalkens definition framgår av Länsstyrelsens remissvar i samrådsskedet.

Av samrådsredogörelsen framgår samtidigt att Kungälv kommun gör en annan bedömning, dvs att planens genomförande inte skulle innebära påtaglig skada, detta på grund av att *"bebyggelsen kommer att bibehålla sin nuvarande placering och i allt väsentligt sin befintliga volym och utformning"* (samrådsredogörelse nr 2, sid 4).

Att en nybyggd anläggning bibehåller volym och utformning är visserligen något som mildrar skadans effekt, efter det att den väl inträffat. Men det som bör bedömas som "påtaglig skada", är framförallt att en stor karaktärsanläggning med höga kulturhistoriska värden rivs. Alla de autenticitetsvärden, byggnadshistoriska värden etc som finns i anläggningen kommer att försvinna.

Att bibehålla kulturhistoriska värden kan inte reduceras till en fråga om placering, volym och utformning etc. Det handlar i grunden om att bibehålla de befintliga husen, gatorna, miljöerna etc.

I samrådsredogörelsen sägs vidare att *"upplevelsen av stadsbilden, småstadsmiljön eller i övrigt skalan och karaktären på bebyggelsen och omgivningen"* är de kulturvärden som *"primärt är av riksintresse enligt värdeparen"*. Så står det inte i riksintressebeskrivningen, där det i stället står:

"Uttryck för riksintresset:

Bevarade drag av medeltidens planmönster och regleringar under 1600-talet och senare. Gatunät, tomtfigurer, öppna platser. Försvansanläggningarna, främst Carlstens fästning från 1600-talet med utanverk från 1834-57. Kyrka med medeltida anor, rådhus och bostadsbebyggelse i trä från 1700-och

1800-talen. Badortsepokens byggnader och miljöer. Gaturummens prägel, med stenläggning och staket. Kajer och hamnmiljöer. Bebyggelsens skala och karaktär samt uttryck för stadens spridning av verksamheter och sociala skiktning. Trädgårdar och planteringar. Carlstens fästnings silhuett.” (RAÄ ”Riksintressen för kulturmiljövården – Västra Götalands län (O)” uppdaterat 2015-06-26, vår understrykning).

Befintlig bostadsbebyggelse i trä från 1700- och 1800-talen (”1700-talshuset) och badortens byggnader och miljöer (övriga anläggningen) är alltså de uttryck för riksintresset som ska bedömas huruvida de drabbas negativt, och det som är av primärt intresse är naturligtvis att bibehålla dem i oskadat skick. Huruvida man erkänner att detta är påtaglig skada på riksintresset eller ej, kommer sannolikt inte påverka den faktiska utgången av denna långdragna process. Men det har en mycket stor betydelse för hur man framöver kan hantera allvarliga hot mot enskilda byggnader och anläggningar. Om det som nu högst sannolikt kommer att ske på fastigheten Marstrand 73:3 inte skulle definieras som påtaglig skada på riksintresset, så skulle det vara mycket problematiskt för den framtida hanteringen av bebyggelsen på Marstrand.

Planens syfte

Mot bakgrund av ovanstående finns det anledning att kommentera planens syfte, vilket bör formuleras om. Syftet med detaljplanen anges, förutom att möjliggöra bostäder och centrumändmål, att vara att ”*så långt som möjligt värna de kulturvården som byggnaderna på fastigheten har, i huvudsak som del av Marstrands stadsstruktur och upplevelsen av bebyggelsefronten mot vattnet, och därmed skydda riksintresset för Marstrand från påtaglig skada*”. (s5)

Om planens syfte hade varit att *värna de kulturvården som byggnaderna har*, så hade flertalet av byggnaderna fått någon form av skydds/varsamhetsbestämmelser (q). Det har de inte.

Nu har de i stället i huvudsak utformningsbestämmelser för nyttillkommande bebyggelse. Planen förutsätter alltså att byggnaderna rivs, förutom de få delar som uttryckligen ska behållas. Detta är helt i linje med det resonemang som förs längre fram, under ”Konsekvenser av planens genomförande” (s 20-21), men stämmer inte med syftet, så som det är formulerat. Syftet med planen, så som den är utformad, är i stället att mildra effekterna av den skada som riksintresset kommer att åsamkas genom att merparten av anläggningen rivs. Detta skulle exempelvis kunna formuleras så att ”*så långt som möjligt anpassa nyttillkommande byggnader till de höga kulturvården som finns i bebyggelsen på Marstrandsön, både som enskilda byggnader och som del av Marstrands stadsstruktur, och som del av upplevelsen av bebyggelsefronten mot vattnet, och därmed mildra de negativa effekterna på riksintresset för Marstrand. Att anpassa de nya byggnaderna är ingen dålig sak i sig, men det kan inte skydda riksintresset från påtaglig skada*”.

Utformningsbestämmelser

I vårt tidigare yttrande 2016-12-16 i samrådsskedet påpekade vi att också Turistotellets två delar (”Turisten” och ”Annexet”) borde ha de befintliga byggnaderna som förebild. Detta har införts som bestämmelse för Turisten (f1) men inte för Annexet (f2). Vi anser att även Annexets utformningsbestämmelse bör kompletteras med denna skrivning. Det finns ingen anledning att göra någon åtskillnad mellan de två byggnadskropparna.

Vad vi inte uppmärksammade i samrådsskedet (det borde vi ha gjort), men vill påpeka nu, är att ersättningsbyggrätterna för ”1700-talshuset”, ”Isboden” och ”Kökslängan” (redan riven) helt saknar utformningsbestämmelser. Även om detta är byggnader som har fasader mot gården, borde det ändå finnas någon styrning i planen (f-bestämmelse) som säkerställer en någorlunda enhetlig utformning av anläggningen som helhet.

Fornlämningar

Planens återgivande av hanteringen av fornlämningar är i stort sett korrekt, men ska justeras. Näst sista meningen: ”Vid rivning/nybyggnation ska resterande delar av fastigheten utredas.” ska vara ”...resterande delar av fastigheten förundersökas”. Detta kan med fördel också kompletteras med ”Förundersökningen kan komma att fastslå att en arkeologisk slutundersökning kan bli aktuell.”

Sammanfattning

Tretton år efter att nuvarande fastighetsägare tog över anläggningen är den i ett skick av mycket långt gånget förfall, så långt gånget att det uppenbara i att en anläggning som denna ska bevaras kanske inte lägre är möjligt. I stället får man inrikta sig på att hantera effekterna på miljön som helhet på ett så skonsamt sätt som möjligt, när skadan väl är skedd. Ur detta perspektiv är denna detaljplan, med ovanstående justeringar, förmodligen den väg man är tvungen att välja. Det är inte det som är det bästa för kulturmiljön och riksintresset, men kanske det enda möjliga. Man måste dock erkänna att påtaglig skada på riksintresset kommer inträffa, formulera syftet så att det stämmer med planens faktiska innehåll, samt göra ytterligare några mindre justeringar enligt ovan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen.

Planens syfte har formulerats om. Det är inte korrekt att det saknas utformningsbestämmelser för gårdsbebyggelsen, de generella utformningsbestämmelserna som ligger i planen överensstämmer i stort sett med de bestämmelser som ligger i gällande plan (träbebyggelse, anpassas till ortens särart). Gårdsbebyggelsens höjd, taklutningar och volym är styrt till att motsvara befintliga byggnader. I fallet med kökslängan, som ju är riven, har en något högre höjd satts för att ge förutsättningar för välfungerande bostäder. Kommunen gör också bedömningen att de generella utformningsbestämmelserna, tillsammans med den specifika bestämmelsen för Turisthotellens annex innebär tillräcklig reglering sett till Annexets mer underordnade läge mot Varvsgatan. Text kring arkeologi har setts över.

Lantmäteriet

YTTRANDE

2017-05-29

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Ansökan om fastighetsbestämning

En ansökan om fastighetsbestämning inkom till Lantmäterimyndigheten den 30 juni 2016. I ansökan nämns att det handlar om en fastighetsbestämning inför detaljplanearbete i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. Fastighetsbestämningen bör göras innan detaljplanen antas för att undvika att gränsernas läge misstämmer mot grundkartan som ligger till grund för plankartan, vilket annars kan leda till att det kan uppstå svårigheter eller inte är möjligt att genomföra planen. Då Lantmäterimyndigheten för närvarande har hög arbetsbelastning bör en begäran om förtur inlämnas till myndigheten där motivet till varför förtur ska beviljas beskrivs. Därefter kan Lantmäterimyndigheten göra en bedömning och ta beslut om ärendet kan prioriteras eller inte.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inte några synpunkter på aktuellt planförslag.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

KOMMUNALA NÄMNDER

Miljö- och byggnadsnämnden

YTTRANDE

2017-06-20

Miljö och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingar gällande detaljplan för Marstrand 73:3 och anser att:

Planhandlingarna ska redovisa att folkhälsomyndighetens allmänna råd med riktvärden för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) gäller, och att bullerriktvärdena inomhus ligger 5 dBA lägre vid buller från musikanläggningar eller hörbara tonkomponenter. Handlingarna behöver även beskriva och säkerställa att krav på ljudreduktion för fasad och fönster utreds i framtida bygglovsprocess.

Planbestämmelserna ska beskriva var skyddsåtgärder behövs för buller och reglera att;

Lägenheter ska utformas så att sovrum kan placeras mot ljuddämpad sida.

Gemensamma bullerskyddade uteplatser ska finnas på gården.

Skyddsplank för buller mellan husen i planområdets södra gräns kan behövas.

2017-06-26

Följande synpunkter lämnas till planenheten som svar på remiss i granskningsyttrandet av detaljplaneförslag för Marstrand 73:3:

- Byggrätt för komplementbyggnad bör kompletteras med bestämmelser om användningssätt, utformning (höjd, takvinkel) och storlek.

- Tak på hus A bör beläggas med grönmålad plåt alternativt kopparplåt. Omålad plåt (zink, aluminium etc.) är inte att likställa med befintligt utförande. Om kopparplåt väljs ska rening av kopparhaltigt dagvatten ske enligt gällande regelverk.

- Illustrerade vyer över hus B och C bör utföras mer schematiskt om avsikten är att visa byggnadernas volymer.

- Användning av gatuplan i hus A åt Hamngatan bör preciseras till C och därtill hörande verksamheter, ej boende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Skrivningar om buller i planbeskrivningen har setts över och förtydligats, kartan har kompletterats med bestämmelser om tyst sida och uteplats.

Bestämmelse som reglerar utformning av komplementbyggnader har införts. I övrigt bedöms att regleringen är tillräcklig för att uppnå önskvärt resultat.

FASTIGHETSÄGARE

GKSS

*Marstrand 73:7***YTTRANDE**

Ljud:

GKSS ser med tillfredsställelse att en bullerutredning har utförts och att bullerdämpande åtgärder skall beaktas i bygglovsprövningen. Detta finns omnämnt både i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Vi är medvetna om de restriktioner som finns i Marstrand beträffande tider för livemusik etc men för närvarande råder en konfliktlös relation mellan vår klubbhusverksamhet (inkl hyresgästs verksamhet) och våra bostadsgrannar. Dessa grannar är inte så bullerexponerade tack vare avstånd, befintliga avskärmningar mm som bostäderna i planförslaget.

I föreliggande planförslag förefaller den befintliga brandmuren, som har varit ett utmärkt bullerskydd, vara borttagen. Det innebär att bostäderna finns direkt ljudexponerade från vår verksamhet och dessutom 9,5 meter upp. Kringbyggda gårdar har en tendens att bilda en slags trattformad förstärkning

av ljudet. Vi anser därför att det bör finnas ännu kraftfullare skrivningar i planförslaget att ta hänsyn till störande buller från vår verksamhet i bygglovsskedet. Balkonger är av samma skäl olämpligt att placera i söderläge mot vår fastighet.

Brand:

Vi kan inte finna att den befintliga brandmuren mot vår fastighet bevaras. Det gör oss oroliga för att brandfrågorna har tillräckligt beaktats i planförslaget. Särskilt brandspridning. Vi har dessutom en utrymningsväg från våning 2 i vårt "Blå hus" i omedelbar anslutning till befintlig brandmur.

Om brandmuren inte bevaras kommer en av de nya byggnaderna att komma ca 0,5 m från en annan av våra byggnader det sk "Wallerska Huset". Vi anser att antingen skall befintlig brandmur skyddas i planförslaget eller så skall lämpligt tilltagen prickmark mot vår tomtgräns ansättas.

Prickmark kan också ge oss rimligt utrymme att underhålla baksidan på Wallerska Villan. Det utrymmet finns inte idag med bibehållen brandmur men det utgör i nuläget inget problem för ingen kan se baksidan.

Sättningar:

Grundförstärkingsåtgärder, avvattningsåtgärder och vattensäker konstruktion i omedelbar anslutning till våra byggnader kan innebära framtida sättningsproblem. Vi vill att detta beaktas på lämpligt sätt i planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till miljö- och byggnadsnämnden.

Brand regleras i boverkets byggregler och är därför inte nödvändigt att reglera också i plan. Kommunen bedömer inte att vattensäker grundläggning bör innebära ökad risk för sättningar. Tvärtom utförs de ofta för att grundvattennivån inte ska påverkas och sättningar inte uppstå. Inte heller bör åtgärder för att ta om hand dagvattnet öka denna risk. Den brandmur som ligger i fastighetsgränsen mot söder tar också upp höjdskillnader mellan fastigheterna och kommer därför rimligtvis att kvarstå i någon form. På plankartan finns även en bestämmelse om att bullerskydd får uppföras i fastighetsgräns.

ÖVRIGA

Marstrands Hembygdsförening

YTTRANDE

2017-06-08

Vid styrelsemöte den 7 juni behandlade vi återigen rubricerade ärende.

Vi kan inte se att frågan om ankaret på gräsmattan framför Turisthotellet berörs i det föreliggande förslaget. Därför upprepar vi våra synpunkter från 2016 med vissa tillägg:

"Frågan om vad som ska hända med Turisthotellet är komplex och svår. Marstrands Hembygdsförening anar att oavsett vad vi tycker i ärendet, väger vår röst lätt jämfört med de (kapital-)starka intressenter som är inblandade. Vi får förlita oss på att kommunen, länsstyrelsen och andra som har att ta tillvara kulturellt värdefulla byggnader fattar väl genomtänkta beslut baserade på gällande lagar och med hänsyn taget till de undersökningar som är gjorda. Vi vill dock ta upp en speciell fråga: Ankaret som står på gräsmattan framför Turisthotellet. Det sattes på plats av Skeppsgossekåren och förvaltas och underhålls av Marstrands Hembygdsförening på uppdrag av Föreningen Gamla Skeppsgossar, från 2004 då den upphörde.

Skeppsgossekåren utgjorde ett väsentligt inslag i Marstrands liv och historia. Det var ett stort avbräck för staden när verksamheten flyttades till Karlskrona. Ankaret minner om denna tid och måste ha den framträdande plats det har i dag. Vi bifogar en kort beskrivning om Skeppsgossekåren.

Vi begär därför att i detaljplanen förskrivs att gräsmattorna och ankaret ska vara kvar utan ändring."

Utöver dessa våra synpunkter från maj i år hänvisar vi till 26 juni 2007:

Stadsbilden utarmas om Turisthotellet rivs och nuvarande profil försvinner. Även gräsmattan med ankaret bör bevaras intakt.

Kungälv's Kommun har ett mycket stort ansvar i denna fråga. Marstrandsön är en av Sveriges största turistattraktioner tack vare sin bevarade gamla trähusbebyggelse.

Vi konstaterar att kommunen inte har begärt av fastighetsägaren att denne skall vårda sin egendom.

Hade så skett med kraft, borde nuvarande pinsamma situation inte behövt uppstå.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Gräsmattan och ankaret ligger utanför planområdet. Kommunen har inte bedömt det som nödvändigt att ta med den allmänna platsmarken i planen då den inte är tänkt att förändras. Planens ambition är att bevara stadssiluetten och i största mån helhetsuppfattningen av bebyggelsefronten, även om de enskilda byggnaderna inte bedömts möjliga att rädda. Övriga synpunkter noteras.

Samhällsföreningen Marstrands framtid

YTTRANDE

2017-05-29

Samhällsföreningen Marstrands framtid lämnar sitt samrådsyttrande från samråd 2 som yttrande även i granskningen. I yttrandet tas upp frågor om riksintresset för kulturmiljövården och överensstämmelse med ÖP där samhällsföreningen delar de synpunkter som i första samrådet inkom från länsstyrelsen om risk för påtaglig skada på riksintresset. Det lyfter även frågor om social hållbarhet, som blandning av upplåtelseformer, behov av mötesplatser och bristande analys av barnkonsekvenser.

Yttrandet finns i sin helhet i samrådsredogörelse 2.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till länsstyrelsen.

I övrigt gör kommunen ingen annan bedömning än i samrådet. Nämligen:

Mötesplatser finns i Marstrand både i kommersiell form, som restauranger och icke-kommersiella, som bibliotek. Inom planen finns användning C centrumverksamhet, samt bestämmelse om att våningshöjden i entréplan mot Hamngatan ska vara tillräcklig för att kunna rymma verksamheter.

Det är inte möjligt att i detaljplan styra upplåtelseform.

Förvaltningen har inte gjort bedömningen att just detta planarbete berör ungdomar i sådan utsträckning att särskilda dialoginsatser riktade mot unga varit motiverat. Den analys som gjorts i planarbetet har i stället utgått ifrån vilka förutsättningar barn och unga som bor och vistas på fastigheten, på Marstrand och med viss utblick i kommunen har för ett gott liv. I denna analys har den matris för barnkonsekvensanalyser som används av Göteborgs stad utgjort underlag med sina olika skalor och teman.

Svenska byggnadsvårdsföreningen

YTTRANDE

2017-05-17

Svenska byggnadsvårdsföreningen, SBF, har tagit del av rubricerade planförslag utsänt för granskning till 2017-05-29 och ber att få anföra följande.

Sammanfattning

Underhållet av restaurangbyggnaden/Oscars, hotellet och annexet jämte övriga byggnader på fastigheten Marstrand 73:3, ett omistligt kulturarv av byggnadsminnesklass, har under lång tid grovt försumrats i strid med gällande lagstiftning. SBF anser att det är synnerligen häpnadsväckande att både fastighetsägaren och kommunen åsidosatt att erforderligt underhåll kommer till stånd för att rädda och bevara byggnaderna vilket är ett krav enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§. Med hänsyn till

bebyggelsegruppens höga kulturhistoriska värde som ett viktigt uttryck för riksintresset och dess stora symboliska betydelse överhuvudtaget för Marstrand nu och i framtiden, är det nödvändigt att kommande åtgärder i kvarteret främst inriktas på att minska skadan på riksintresset. Eftersom förfallet gått för långt för upprustning av byggnaderna anser SBF att husen bör återuppbyggas som exakta kopior med i detalj fullständigt rekonstruerade fasader. SBF hävdar alltså att förslaget till detaljplan bör ändras för att säkerställa dessa åtgärder.

SBF:s synpunkter

SBF konstaterade i samrådsyttrandet att det är synnerligen anmärkningsvärt att kommunen inte väljer att gå vidare med det s.k. bevarandeanternativet enligt rekommendationen i miljökonsekvensbeskrivningen, MKB:n, utan i stället väljer ett alternativ med större negativ påverkan på riksintresset. Det ingick inte ens i uppdraget för MKB:n att uppdatera det tekniska skicket hos byggnaderna genom en ny skadebesiktning som underlag för fortsatt bedömning. SBF uppmanade därför kommunen att, enligt rekommendation i MKB:n, utgå från bevarandeanternativet och utreda byggnadernas nuvarande tekniska skick med syftet att bevara så stor del av byggnaderna Oscars och hotellet som det är möjligt.

Efter samrådet har en byggnadsteknisk utredning genomförts för husen A (Restaurangbyggnaden/Oscars) och C (annexet) och utredningens slutsats lyder: "Dry-IT kan inte lämna någon annan rekommendation än att båda husen måste rivras i sin helhet, det vill säga även betongplattor och övriga grundkonstruktioner. Angreppet av hussvamp måste beaktas innan återuppbyggnad kan ske". I samrådsredogörelsen anges att "Varsamhetsbestämmelser har i huvudsak tagits bort då det inte längre är rimligt att anta att bebyggelsen på fastigheten kommer att kunna bevaras". Granskningsförslaget innebär alltså att restaurangbyggnaden/Oscars fasad rekonstrueras i huvudsak och i övrigt byggs nya hus med olika grad av anpassning till den känsliga miljön.

Planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset vilket strider mot miljöbalken 3 kap 6§. Fastighetsägaren har under lång tid försummat underhållet av byggnaderna vilket strider mot plan- och bygglagen 8 kap 14§. Planerade rivningar av byggnaderna strider mot plan- och bygglagen 9 kap 34§. Både kommunen och fastighetsägaren har grovt brustit i sitt ansvar att skydda och vårda kulturmiljön enligt kulturmiljölagen 1 kap 1§. De aktuella byggnaderna har ett mycket högt kulturhistoriskt värde som ett av få bevarade exempel på ett av uttrycken för riksintresset - karaktärsbyggnader med speciell arkitektur som skapades under badortsepoken i slutet av 1800-talet. Byggnaderna som en del av bebyggelsefronten mot Hamngatan och hamninloppet konstituerar på ett tydligt sätt stadens egenart. Rekommendationen i MKB:n, enligt det s.k. bevarandeanternativet, är att med hänsyn till den känsliga stadsbilden och Marstrands unika karaktär överväga att rekonstruera fasaderna även på hotellets främre del för att få ett sammanhang med den bevarade/ rekonstruerade fasaden på restaurangbyggnaden/Oscars. Som SBF angav i samrådsyttrandet avfärdades bevarandeanternativet i stort sett utan motivering vilket innebär att kommunen negligerar den professionella bedömningen i MKB:n av hur den negativa påverkan på riksintresset så långt möjligt kan minskas. Den nu framlagda byggnadstekniska utredningen ger ingen anledning att frångå denna professionella bedömning. Den viktiga frågan är vad som nu kan göras för att så långt möjligt minska den påtagliga skadan på riksintresset. Med hänsyn till bebyggelsegruppens höga kulturhistoriska värde och dess stora symboliska betydelse för Marstrand, nu och i framtiden, anser SBF att det är motiverat att gå längre än som vanligtvis sker när det gäller mycket långt förfallna byggnader. Eftersom förfallet gått för långt för upprustning av byggnaderna anser SBF att husen bör återuppbyggas som exakta kopior med i detalj rekonstruerade fasader. Däremot bör vissa avvikelser kunna accepteras vad gäller planlösning m.m. för att byggnaderna ska motsvara dagens krav och planerad användning. SBF hävdar således att detaljplanens innebörd och bestämmelser ska ändras så att byggnaderna A, B och C, d.v.s. de byggnader som inrymt restaurangen/Oscars, hotellet och annexet återuppförs som

exakta kopior med tillvaratagande av alla delar som är möjliga att återanvända samt att fasaderna rekonstrueras fullständigt varvid oskadade originaldelar tillvaratas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen, Bohuslänsmuseum samt SFV.

Med uppdatering av MKB och mot bakgrund av byggnadernas tekniska förutsättningar så har det så kallade bevarandeanvändningsalternativet utgått. Med tillkommande justeringar av bestämmelserna ser vi att dessa gällande Turisten ligger mycket nära rekonstruktionskrav. - en bedömning som delas av MKB-författaren.

Både tidigare antikvarisk-teknisk utredning (2013) och aktuell MKB konstaterar att det allra högsta värdet återfinns i restaurangbyggnaden Oscars. Kungälv kommun bedömer därför att det är rimligt att de största skyddskraven ställs på just Oscars. En bedömning som vi uppfattar att vi har stöd för i MKB:n.

Kommunens bedömning är vidare att det inte är rimligt att ställa utformningskrav som innebär att nybyggda bostäder inte kan svara mot tillgänglighetskraven i boverkets byggregler (i detta fall balkongdjup). Marstrand är en av Kungälv kommun utpekad serviceort som ska ges förutsättningar att leva året-runt. Övriga synpunkter noteras.

Boende på Bergsgatan

YTTRANDE

2017-04-25

Jag såg att KS skall behandla detaljplaneförslaget för Turisthotellet på onsdag. Som jag förstår det så hoppar man över kommunstyrelsens arbetsutskott (eller har jag missat något). Det kan nog vara positivt att fler politiker än arbetsutskottets medlemmar får se förslaget innan det ställs ut för granskning. Eftersom länsstyrelsen (och jag) hade reagerat på att deras yttrande från det första samrådet inte redovisades i sin helhet har planförfattarna nu tagit med deras yttrande från samråd nr. 2. Nonchalant dock att inte ta med det första. Jag bifogar därför det samt de yttranden som Bohusläns museum och Fastighetsverket då lämnade. Sprid dem gärna om du vill.

Att planförfattarna i sina kommentarer till Fastighetsverkets nu aktuella yttrande skriver "Vi vill påpeka att det kommer att vara arkitekter och inte antikvarier som tolkar planbestämmelserna i bygglov. Kungälv kommun gör därför bedömningen att det är rimligt att det är arkitekter som avgör hur bestämmelserna lämpligen utformas" är häpnadsväckande och beror nog både på bristande erfarenhet och övertro på den egna förmågan. Det finns all anledning att som beslutsfattande politiker ställa sig frågan om förslaget bör granskas av några bygglovarkitekter samt byggnadsantikvarier och/eller planarkitekter med väl vitsordad erfarenhet av likartade frågor. Om ni inte känner er trygga med det presenterade förslaget bör det återremitteras.

2017-05-29

När kommunstyrelsen för fem år sedan beslutade att detaljplan skulle upprättas för turisthotellsfastigheten, Marstrand 73:3, angavs det i beslutet att det, i det fortsatta detaljplanarbetet, tydligt skulle framgå att riksintresset säkerställs. Det är nu tydligt att såväl Länsstyrelsen i Västra Götaland som Bohusläns museum anser att ett genomförande av planförslaget skulle leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Kommunens planförfattare har en annan uppfattning. Innan plan-förslaget går vidare till antagande behöver dess möjliga konsekvenser för riksintresset klaras ut och beskrivas så tydligt att beslutsfattarna vet vad de beslutar om och kan hållas ansvariga för beslutet.

Riksintressebeskrivningen anger bl.a. att riksintresset är en småstadsmiljö som visar ”utvecklingen från betydelsefull handelsplats och militär stödpoint i en orolig gränsbygd till en fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft”. Uttryck för riksintresset anges bl.a. vara badortsepokens byggnader och miljöer, bebyggelsens skala och karaktär samt spridning av verksamheter och social skiktning.

Planförslaget är, som det nu är utformat och har illustrerats, inte ägnat att skydda riksintresset.

En beskrivning av riksintresset Marstrand bör införas i planbeskrivningen. Det bör också, i själva planbeskrivningen, beskrivas hur riksintresset kan komma att påverkas av ett genomförande av planförslaget samt konsekvenserna av den skada på riksintresset som kan förväntas uppstå.

Genom att bearbeta planförslaget kan kommunen kanske undvika att det kommer att prövas i högre instans/-er och därmed undvika ett ännu värre och mycket påtagligt förfall av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom turisthotellsfastigheten. En prövning i högre instans skulle å andra sidan vara välkommen genom att den skulle kunna ge vägledning inför liknande ärenden.

Planbeskrivningen har formuleringar som inte längre är aktuella eller korrekta. Det bidrar till intrycket av att planarbetet har påskyndats för mycket efter det senaste samrådet. Plankartan och dess bestämmelser förefaller inte vara tillräckligt genomtänkta. Oavsett om det beror på tidsbrist eller bristande erfarenhet av denna ovanliga typ av plan- och bygglovärenden så motiverar det en bearbetning av planförslaget. Planförfattarnas kommentarer till bl.a. länsstyrelsens och Statens fastighetsverks samrådsyttranden tyder på att planförslaget skulle må bra av att bearbetas med stöd av en grupp sakkunniga med bred samlad kompetens och med erfarenhet av såväl projektering som granskning, genomförande och antikvarisk kontroll av liknande projekt.

Jag ifrågasätter starkt *planförfattarnas påstående* i sista stycket på sid. 4 i samrådsredogörelsen att ”Den byggrätt som följer med den föreslagna planläggningen innebär att bebyggelsen inom det berörda kvarteret kommer att bibehålla sin nuvarande placering och *i allt väsentligt* sin befintliga volym och utformning. *Planläggningen kommer därför inte att påverka upplevelsen av stadsbilden, småstadsmiljön eller i övrigt skalan och karaktären på bebyggelsen och omgivningen.* De kulturvärden som primärt är av riksintresse enligt värdetexten kommer alltså inte att drabbas av någon påtaglig skada till följd av den föreslagna detaljplanen” (mina kursiveringar).

Enligt sid. 21 i planbeskrivningen skall den byggnadstekniska utredning som har gjorts inför granskningsskedet visa på att både restaurangbyggnaden och annexet är i mycket dåligt skick och att de inte är möjligt att med ”rimliga medel” bevara dem. Vad är då ”rimliga medel”? Under det ambitiösa programarbetet gjordes det sommaren 2007 beräkningar av kostnaderna för att bevara byggnaderna. Dessa kostnader bör inte kunna anses vara orimliga om de ställs mot det värde som Turisthotellet i sin helhet har för riksintresset Marstrand. Fastighetsägaren har under hela sin innehavstid mycket målmedvetet åsidosatt underhållet av fastigheterna. Den betydande merkostnad som fastighetsägarens agerande har medfört för ett bevarande, alternativt rekonstruktion, av byggnaderna är en kostnad som denne måste ha vägt in i sitt risktagande och måste vara beredd att ta.

Med gällande bygglagstiftning borde det inte vara möjligt att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av Turisthotellets dignitet, utgörande en väsentlig del av ett riksintresse, tillåts förfalla så som här har skett. För att kunna undvika liknande misstag i framtiden är det av stor vikt att utvärdera ärendets hantering från det att ansökan om rivningslov gjordes för tolv år sedan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen och svenska byggnadsvårdsföreningen.

Samtliga yttranden finns i sin helhet i diariet och är fritt för vem som helst att begära ut.

Utformningen av bestämmelserna har skett i dialog med handläggare från bygglov och med antikvarie.

Svaret till SFV rör användningen av ordet ”rekonstruktion” där vi i dialogen sett att det rått en tydlig diskrepans i hur det uppfattas av arkitekter respektive antikvarier.

Planbestämmelser måste vara tydliga och att medvetet välja ord vars betydelse det inte råder en samlad bild av inom de yrkesgrupper som kan tänkas tolka dem är därför mycket olämpligt. Bestämmelserna

har kontinuerligt diskuterats och justerats i enlighet med de synpunkter som inkommit, både internt inom kommunen och från remissinstanser.

Riksintressebeskrivningen för Marstrand har införts i planbeskrivningen.

Konsekvenserna på riksintresset beskrivs i den gjorda miljökonsekvensbeskrivningen, vilken i stora drag sammanfattas i planbeskrivningen. Kungälvs kommun kan inte se att detta behöver beskrivas ytterligare.

I pågående planarbete har två bedömningar kring ekonomiska konsekvenser och rimlighet gjorts, en i det inledande MKB-arbetet och en i den byggnadstekniska utredningen. Kungälvs kommun ser inte på vilken grund vi bör ifrågasätta dessa, då båda är gjorda av personer med dokumenterad erfarenhet av liknande projekt. En kostnadsberäkning gjord för tio år sedan är knappast längre att anse som relevant, även om den var det då.

Sett i backspegeln så delar vi synpunkten att det inte borde ha fått bli så här, men det ändrar inte de faktiska förutsättningar som föreligger.

Med utgångspunkt från planeringsförutsättningarna är det Kungälvs kommuns bedömning att planförslaget svarar väl mot en ambition att minimera skadan på riksintresset.

Boende i Tjuvkil

YTTRANDE

2017-05-22

Vår boendemiljö som är i direkt anslutning till väg 168 har blivit odräglig på senare år, både inom- och utomhus. Nuvarande vägsträckning genom Tjuvkil är inte dimensionerad för den ökande trafikmängden. Till detta kommer trafiken från all ny bebyggelse som sker i och väster om Tjuvkil ut mot Marstrand. Detta kommer de närmaste ren att ge Tjuvkilsborna som bor utmed dagens väg än större olägenheter med mer buller, avgaser, vibrationer (sättningar) som följd. Dessa miljökonsekvenser som strider mot miljöbalken (1 Kap 1§) går inte att bygga bort med en eventuell cykelbana. Smärtgränsen nådes för många år sedan.

Vi överklagar därför Kungälvs kommunfullmäktiges beslut om ny detaljplan Marstrand 73:3

Väg 168 dras om utanför Tjuvkil, enligt tidigare vägutredningar, innan någon ytterligare bebyggelse väster om Tjuvkil (Instön-Koön-Marstrand)

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En detaljplan kan inte överklagas innan den är antagen.

Detaljplanen innehåller ett mycket litet antal bostäder, antalet tillkommande trafikrörelser kan därför också antas bli litet.

Rörande buller från trafik finns en gällande förordning och för luftkvalitet finns gränsvärden i form av miljökvalitetsnormer (MKN). Bullerförordningen är generös i sin tolkning av hur mycket buller som är acceptabelt. Det är mycket osannolikt att MKN för luft skulle komma att överskridas i Tjuvkil då det i Kungälvs kommun endast överskrids i framtidsprognoser och då i punkter väldigt nära E6. Vi ser det därför inte som troligt att genomförande av denna plan kommer att leda till miljökonsekvenser i Tjuvkil som i lagens mening är oacceptabla.

Det är inte möjligt att genomföra omdragning av väg 168 förbi Tjuvkil då detta står i konflikt med riksintresse för värdefulla kustmiljöer (Miljöbalken 4 Kap.). Länsstyrelsen meddelade sina synpunkter i ärendet i ett PM 2013-04-09.

Trafikverket som är väghållare har utgått ifrån detta i vidare arbete.

I stället kommer det så kallade noll-plus-alternativet med trafiksäkerhetshöjande åtgärder att genomföras i Tjuvkil. Mer information och detta finns på trafikverkets hemsida under sökord Tjuvkil.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Planen säkerställer inte riksintresset för kulturmiljövården utan innebär påtaglig skada på detsamma.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Syftet har omformulerats
- Bestämmelser om störningsskydd har införts
- Reglering av utformning av komplementbyggnader har införts
- Texter kring riksintressen, dagvatten, störningar (buller) och miljökonsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Bestämmelse om fördröjning och rening av dagvatten har införts

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
BRF Marstrand 73:2	Synpunkter på utformning	Samråd
Boende på Marstrand 73:1	Synpunkter på utformning	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner planförslaget för granskning 2.

SAMHÄLLE och UTVECKLING 2017-10-11

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt

Mikaela Ranweg
Planarkitekt