

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 3

Diarienummer KS2010/2122

Detaljplan för

BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHETER

Marstrand 73:3

PLANERING
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**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 bostäder och centrumverksamheter, Marstrand 73:3

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2018-03-21 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan 3 april – 24 april 2018 i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand. Då det påpekats i yttranden att berörda inte fått handlingarna till sig förlängdes granskningstiden till den 14 maj 2018, vilket meddelats på kommunens hemsida.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	2
REGIONALA ORGAN	4
FASTIGHETSÄGARE	5
ÖVRIGA.....	6
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	8
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	8
FÖRSLAG TILL BESLUT	8

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under granskningen har inkommit 5 st yttranden från statliga eller regionala organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 2 är underskrivna av män och 3 är underskrivna av kvinnor. När det gäller de 4 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 3 st underskrivna av män och 1 st underskrivet av en kvinna.

SAMMANFATTNING

Av inkomna yttrande konstateras att planförslaget inte längre innebär påtaglig skada på riksintresset, även om skadan kvarstår som följd av förfallet. Önskemål om att annan användning ska prövas har framförts. Från grannar kvarstår synpunkter och frågor rörande utformning. Bygglovsenheten har påpekat att balkonger över prickmark (mark som inte får bebyggas) kan vara planstridiga.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

YTTRANDE

2018-04-26

Planförslaget har redan varit på granskning två gånger och Länsstyrelsens har lämnat två yttranden över planförslaget. Det ena yttrandet daterat 2017- 05-29 med diarienummer 402-15824-2017 och det andra daterat 2017-11-07 med diarienummer 402-34361-2017. I båda dessa yttranden gjorde Länsstyrelsen bedömningen att planförslagets genomförande skulle innebära påtaglig skada på riksintressen för Kulturmiljövärd. Efter granskning nr 2 gjorde kommunen samråd med Länsstyrelsen i samband med rivningslov för alla berörda byggnader inom planförslaget. Vi lämnade ett yttrande daterat 2018-01-26, med diarienummer 436-2588-2018. Av tillhörande handlingar i ärendet framgick det att det fanns risk för ras av

byggnaderna och att det inte gick att bevara någon av byggnaderna i sin helhet. Vi hade därför inga invändningar mot rivningen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Under rubriken Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsen sina synpunkter, vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Råd enligt PBL

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen har tidigare bedömt att planförslagets genomförande skulle innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Denna bedömning kvarstår inte längre. Före detta turisthotellet, med tillhörande byggnader inom planområdet, har tidigare besuttit mycket höga kulturhistoriska värden.

Dessa byggnader kan tyvärr inte längre bevaras på grund av långtgående förfall. Detta betyder att de höga kulturhistoriska värden redan har gått förlorade. Därför framförde vi inga invändningar i samband med samråd om ansökan om rivningslov. Motiveringen var att tillhörande handlingar visade att byggnaderna inte gick att räddas och det fanns rasrisk. Innan rivningen påbörjas måste kommunen säkerställa att de delar av byggnaderna som enligt planförslaget ska återanvändas märks upp och omhändertas. Kommunen behöver också utföra nödvändiga uppmätningar av kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdetaljer i syfte att möjliggöra kommande rekonstruktioner enligt planförslaget.

Byggnaderna ligger på fornlämning, RAÄ Marstrand 32:1. Innan rivningsarbeten påbörjas ska sökanden kontakta Länsstyrelsen vad gäller tillstånd till ingrepp i fornlämning, enligt kulturmiljölagen.

Vi rekommenderar också att varsamhetsåtgärder ska vidtas vid genomförande av detaljplanen så att onödiga skador på omgivningen undvikas.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2018-04-23. SGI har inga invändningar mot planförslaget.

SGI hade påtalat, i sina tidigare yttranden, att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. Kungälv's kommun har ansett att denna översyn inte behöver belasta detta planarbete. Samtidigt har, enligt granskningsutlåtandet, alla SGI:s yttranden vidarebefordrats till Marstrands hamn som är ansvarig för kajen.

Länsstyrelsen har inte heller några invändningar mot planförslaget i detta avseende. Det är positivt att de ansvariga är medvetna om kajens status och behovet av översyn.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-04-18, över planförslaget.

Trafikverket har inget att invända mot planförslaget.

Lantmäterifrågor

Lantmäteriet har lämnat ett yttrande, daterat 2018-04-23, över planförslaget.

Lantmäteriet efterfrågar ett förtydligande om hur det kommande parkeringsbehovet ska lösas. Man lämnar också två alternativa förslag, nämligen parkeringsköp eller servitut. I yttrandet finns det också information om vad som krävs för att bilda servitut. Det påpekas också att det även kan finnas behov av servitut för underhåll av fasad.

Utöver det anser Lantmäteriet att det kan finnas *"en poäng med att separera plankartan från illustrationsbilderna och istället låta dessa vara en del av planbeskrivningen, för att undvika missförstånd i tolkningen av plankartan"*.

Länsstyrelsens delar Lantmäteriets synpunkter och har inget att tillägga.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Till rivningslovet finns en kontrollplan upprättad där bland annat vilken dokumentation som ska utföras specificeras. Att denna efterföljs är fastighetsägarens ansvar och intresse då en kontrollplan

som inte följs innebär att slutbesked inte kan ges. Yttrandet har vidarebefordrats till bygglovsenheten för kännedom. Se även svar till lantmäteriet.

Statens Geotekniska Institut

YTTRANDE

2018-04-23

SGI har i tidigare yttranden 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 har då rekommenderat att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. Kungälv kommun har i sitt granskningsyttrande svarat att "de inte bedömer det 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. Ansvaret för kajen är förvisso kommunens, men inte detta planarbete." Då inga förändringar gjorts som har inverkan på de geotekniska säkerhetsfrågorna i föreliggande granskningshandling, så kvarstår SGI:s bedömning att från geoteknisk säkerhetssynpunkt är planläggning möjlig. Vi noterar att Kungälv kommun har tagit till sig vår synpunkt angående kajens status.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Trafikverket

YTTRANDE

2018-04-18

Trafikverkets synpunkter

Trafikverkets synpunkter bemöttes i samrådet. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter att framföra.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

YTTRANDE

2018-04-26

Påverkan på riksintresset och planens syfte

Rivning av anläggningen kommer, när det sker, innebära påtaglig skada på riksintresset. Men eftersom rivningslov redan beviljats delar vi kommunens bedömning (planbeskrivningen s 24: "*I och med att rivningslov medgetts på fastigheten har denna skada redan skett*") att det inte längre är en planfråga. Formuleringen i planbeskrivningen är viktig, eftersom den bekräftar att det är fråga om en skada på riksintresset som kommer att ske. Samtidigt ger det aktuella planförslaget sannolikt större möjligheter att styra vad som kommer efter rivningen genom sitt reviderade syfte, dvs att minska de negativa effekterna på riksintresset. Utformningsbestämmelser

I våra tidigare yttranden 2016-12-16 i samrådsskedet, i granskningsskede 1 2017-05-18 och granskningsskede 2 2017-10-24, har vi påpekat att också Turisthotellens två delar ("Turisten" och "Annexet") borde ha de befintliga byggnaderna som förebild, och att detta bör finnas som bestämmelse för båda byggnaderna. Detta har införts som bestämmelse för Turisten (f1) men inte för Annexet (f2).

Vi anser fortsatt att även Annexets utformningsbestämmelse bör kompletteras med denna skrivning. Det finns ingen anledning att göra någon åtskillnad mellan de två byggnadskropparna i detta hänseende. Den skillnad i utformning och uttryck som finns redan idag kommer då återfinnas på ersättningsbyggnaderna.

Kungälv kommun delar enligt granskningsredogörelsen inte denna syn, utan anser att de föreslagna planbestämmelserna är tillräckligt detaljerade. Vi menar dock fortsatt att det finns en inkonsekvens i att inte lägga samma nivå på reglering av anpassningen i ”Annexets” bestämmelse (f2) som för Turisten (f1).

Sammanfattning

Det är oerhört beklagligt så som hela frågan om Turisthotellet/Oscars har utvecklat sig, men planförslaget är anpassat till den faktiska situation som nu är för handen. Planbeskrivningen bekräftar att det innebär skada på riksintresset när anläggningen rivs, något som är viktigt att få fastslaget. Vi anser dock att utformningsbestämmelsen f1 bör justeras enligt ovan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen bedömer också i denna granskning att utformningsbestämmelserna är tillräckligt detaljerade och har stöd för denna bedömning i MKB:n.

Lantmäteriet

YTTRANDE

2018-04-23

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Illustrationer i plankartan

Då plankartan är ett juridiskt bindande dokument och planbeskrivningen och illustrationskartan inte är det kan det finnas en poäng med att separera plankartan från illustrationsbilderna och istället låta dessa vara en del av planbeskrivningen, för att undvika missförstånd i tolkningen av plankartan.

Lantmäteriförrättningar

I planbeskrivningen nämns att detaljplanen möjliggör för ca 20-25 nya lägenheter som i sin tur kommer generera ett behov av parkeringsplatser som inte går att lösa inom den egna fastigheten. Förslag på metoder för att lösa parkeringsfrågan är genom servitut eller parkeringsköp. Det bör i planbeskrivningen tydligare redovisas att det kommande behovet av parkeringsplatser kommer att kunna lösas. Det vore också bra om innebörden av begreppet ”parkeringsköp” kunde förklaras. Lantmäterimyndigheten vill även förtydliga att för att ett servitut ska kunna bildas krävs att tillämpliga bestämmelser i fastighetsbildningslagen är uppfyllda, vilket prövas i en kommande lantmäteriförrättning. Om behov finns att fastställa servituten redan i planprocessen finns möjlighet att införa en bestämmelse om rättighetsindelning i plankartan. Detsamma gäller servitut för underhåll av fasad. Att bilda servitut inom allmän plats-gata för enskilt ändamål torde i de flesta fall inte vara möjligt.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Plan- och genomförandebeskrivning har förtydligats i de delar som gäller parkering och servitut. Det är tämligen vanligt att illustrationer ligger på samma kartblad som plankartan, när dessa ryms. I vidare hantering i bygglov underlättar det att ha informationen samlad.

FASTIGHETSÄGARE

GKSS, Marstrand 73:7

YTTRANDE

2018-04-27

Som tidigare ser vi positivt på de nya planerna för ”Turisten”.

Vi upplever ändå att planarbetet hittills inte i tillräcklig grad beaktar tomtgränsen mellan Marstrand 73:3 och vår fastighet Marstrand 73:7. I huvudsak består gränsen av en hög brandmur som troligen stått där ända sedan Turisthotellet byggdes. Våra byggnader på vår fastighet är samtliga äldre än Turisthotellet. I planförslaget är brandmuren inte ens omnämnd. Andra tomtgränser är mycket väl genomarbetade och även i ”sekundära” andra tomtgränser finns föreskrifter typ ”f4 fönster medges ej i fastighetsgräns” bara som ett exempel.

Vi har tidigare påpekat förändrade förutsättningar med det nya planförslaget när det gäller ljud och brand där kommunens planhandläggare i huvudsak skjuter över problemen till bygglovsskedet eller till Räddningstjänsten. Inget ont om Räddningstjänstens kompetens men i en så komplicerad brandfråga som denna, inte minst när det gäller brandspridning där det vanliga är minst 8 m mellan byggnader, bör ytterligare brandskyddsexpertis kopplas in tycker vi. En eventuell rivning av brandmuren påverkar också utrymningsvägar från våra byggnader och detta avhandlas ju inte i bygglovsprövningen av en annan fastighet.

Men brandmuren skapar också naturliga väggar och höjdskillnader hos en del av våra byggnader och i hela vårt uterum och är en mycket viktig del i den totala miljön för vår fastighet.

Det påverkar också våra möjligheter att underhålla våra byggnader.

Vår verksamhet skapar också väsentliga förutsättningar för exploateringen av Marstrand 73:3.

Vi efterfrågar därför en djupare dialog med planförfattarna och exploatören med avsikt att införa mer detaljerade föreskrifter kring utformningen av själva tomtgränsen mellan våra fastigheter. Kan vara förebyggande för att undvika framtida konflikter vilket väl är en av avsikterna med ett samråd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Brand är inte en planfråga utan hanteras i bygglovsskedet. Befintlig mur och dess funktion beskrivs i planbeskrivningen. GKSS har inte framfört några synpunkter kring utformningen av intilliggande fasad och gör det inte heller med detta yttrande, varför det inte har varit möjligt att bemöta. Yttrandet är vidarebefordrat till exploatören för kännedom och vidare dialog.

Brf Marstrand 73:2

YTTRANDE

2018-04-30

Det har kommit till vår kännedom nu under helgen att det finns ett nytt planförslag. Vi har inte beretts tillfälle att yttra oss avseende detta förslag. Vi förutsätter att det rör sig om samma planförslag som vi senast yttrade oss om i november 2017. Förutsatt att det nu rör samma planförslag som tidigare varit uppe för yttrande vill vi framhålla att vi vidhåller vårt yttrande enligt nedan (*yttrande från granskning 2*).

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utskick har skickats med post till styrelsen i bostadsrättsföreningen den 4 april 2018. Förslaget är i delar annorlunda jämfört med förslaget i granskning två. Kommunens svar på yttrandet i granskning två kvarstår.

ÖVRIGA

Marstrands Hembygdsförening

YTTRANDE

2018-04-29

Marstrands hembygdsförening, MHF, har tidigare yttrat sig över dels förslag till planprogram dels flera förslag till detaljplan för fastigheten Marstrand 73:3 med de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har inrymt Marstrands turisthotell. Vi har nu uppmärksammat att det åter pågår en granskning av ett förslag till detaljplan.

Hembygdsföreningen är en sådan sammanslutning som avses i 5 kap. 11 § PBL och borde därför, enligt 11 kap. 20 § PBL, ha informerats om det nya planförslaget och granskningstiden.

I och med att rivningslov har beviljats för samtliga byggnader på fastigheten är förutsättningarna för detaljplanen radikalt förändrade. En ändring av detaljplanens bestämmelse om användningsändamål från hotell till bostadsändamål har tidigare motiverats med att det skulle ge bättre ekonomiska förutsättningar för ett bevarande av byggnaderna. När byggnaderna trots detta inte har vårdats och underhållits så att de särskilda kulturhistoriska värdena har kunnat bevaras, vilket byggnadslagstiftningen kräver, finns det nu anledning att som ett led i planarbetet pröva *vilken* användning av fastigheten som är den mest lämpade och av behovet påkallade.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Marstrands hembygdsförening har fått förlängd svarstid, tillsammans med övriga, enligt önskemål. Det har i detta planarbete inte förekommit någon diskussion om vilken användning som skulle ge bäst förutsättningar för bevarande av byggnaderna. Uppdraget har varit att pröva bostadsändamål. Bostäder har därför prövats på fastigheten och bedömts lämpliga enligt gällande lagstiftning. Kommunen ser inte behov av ytterligare prövning. Användningen BC är relativt flexibel och har bedömts som lämplig utifrån platsens centrala läge.

Svenska byggnadsvårdsföreningen

YTTRANDE

2018-04-26

I granskningsutlåtandet anges till följd av rivningsbeslutet att "kommunen gör därför inte längre bedömningen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset". Vidare anges att "Med utgångspunkt från planeringsförutsättningarna är det Kungälv's kommuns bedömning att planförslaget svarar väl mot en ambition att minska de negativa effekterna av en rivning på riksintresset". Att rivningslov beviljats ändrar inte faktum att det föreligger påtaglig skada på riksintresset. SBF hävdar därför, i likhet med tidigare granskningsyttranden I och 2 samt brev till kommunen daterat 2018-02-28, att restaurangbyggnaden, hotellet och annexet bör återuppföras som exteriört exakta kopior. Fasaderna på dessa byggnader bör således rekonstrueras fullständigt varvid oskadade originaldelar tillvaratas och återanvänds. Däremot bör vissa avvikelser kunna accepteras vad gäller planlösning m.m. för att byggnaderna ska motsvara dagens krav och planerad användning. SBF yrkar att detaljplanen ändras med denna innebörd. I övrigt hänvisas till tidigare granskningsyttranden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Rivning kommer att innebära påtaglig skada. Det har dock redan hanteras i rivningslov och är därför inte en planfråga. Planförslaget följer de rekommendationer som görs i framtagen MKB. I och med det, är det kommunens bedömning att regleringen är tillräcklig.

Boende på Bergsgatan

YTTRANDE

2018-04-27

Planförslaget behöver bearbetas ytterligare, framför allt språkligt, innan beslut om antagande fattas. Det är inte så tydligt och exakt som man bör kunna kräva av en detaljplan med så speciella förutsättningar och risk för negativa konsekvenser av ett genomförande.

Tidigare har det bedömts att en ny detaljplan som medger bostadsändamål i stället för gällande hotellplan skulle ge bättre ekonomiska förutsättningar för ett bevarande av fastigheterna. Fastighetsägaren har ändå låtit byggnaderna förfalla så mycket att kommunen har känt sig tvingad (?) att bevilja rivningslov.

Rivningslovet innebär radikalt ändrade förutsättningar för planarbetet.

Kommunstyrelsens beslut att låta upprätta detaljplan för bostadsändamål var kopplat till att det tydligt skulle framgå att "riksintresset säkerställs". Detta syfte uppnås inte.

Innan detaljplanen antas bör det noga övervägas om ett genomförande av förslaget kan leda till att den skada på riksintresset som kommande rivningar kommer att orsaka kan kompenseras. Fundera på hur riksintresset kan komma att behöva omformuleras efter det att rivningarna har verkställts och nya byggnader med en annan användning har färdigställts. Hur påverkas riksintresset?

Det beviljade rivningslovet bör leda till att 2 kap. 2 § PBL aktualiseras. Är centrum- och bostadsändamål de ändamål som marken är mest lämpad för "med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov"? Även om många olika användningar kan inrymmas inom C-ändamålet (även icke önskvärda) så kan det finnas sådana som skulle ha så stor positiv betydelse för Marstrand samt vara genomförbara att de bör tas upp till prövning innan planarbetet slutförs.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Marstrands hembygdsförening. Planbeskrivningen har setts över språkligt inför antagande. Kommunen har inte möjlighet att omformulera riksintressebeskrivningen, om det skulle bli nödvändigt, det görs av riksantikvarieämbetet.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Synpunkter på utformning.

Synpunkter på att det i planförslaget inte ingår någon allmänplatsmark och att skeppsgosseåkarens ankare inte skyddas i plan. Synpunkt att annan användning än bostäder bör prövas.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Förtydliganden i plan- och genomförandebeskrivning
- Tillägg att balkonger får kraga ut över prickmark på egen fastighet.

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
BRF Marstrand 73:2	Synpunkter på utformning	Samråd och Granskning
Boende på Marstrand 73:1	Synpunkter på utformning	Samråd
Boende på Marstrand 73:2	Synpunkter på utformning	Samråd och granskning
GKSS	Synpunkter på utformning	Granskning
Svenska byggnadsvårdsföreningen	Synpunkter på utformning	Samråd och granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner granskningsutlåtande 3.

Samhälle och utveckling 2018-06-28

Pernilla Olofsson
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt

Mikaela Ranweg
Plankonsult