

Idealbild Marstrand

”En vision om ett hållbart Marstrandssamhälle som är mindre säsongsberoende och med möjlighet till framtida utveckling”



Delöversiktsplan för Marstrandsområdet
Antagandehandling april 2008



440 30
MARSTRAND



KUNGÄLVS
KOMMUN



Bakgrund och målsättning

Marstrandsområdet har en enorm potential med sitt fantastiska läge vid havet med unika kultur- och naturmiljöer i en storstadsregion. Utöver det lokala intresset är även området av regionalt, nationellt och internationellt intresse. Marstrand kännetecknas dock av stora säsongsvariationer. Det finns många fler människor där på sommaren än på vintern, detsamma gäller företagandet. Dessutom är möjlighet till expansion för boende och näringsliv begränsade. Det har ofta varit svårt att samordna olika viljor i Marstrand och relationen med centrala Kungälv har inte alltid präglats av ömsesidigt förtroende.

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

Ett samarbete

Arbetet med Idealbild Marstrand har gjorts med EU-stöd från Carpe Mare och utförts med ett Leaderperspektiv, det vill säga ett samarbete mellan offentlighet, näringsliv och ideell sektor. Projektet har haft en lokal förankring och ett underifrånperspektiv

Metod

Dialogmetoden som användes inledningsvis i projektet kallas "charrette". Under tre intensiva dagar skissade två arbetsgrupper, med lokal förankring, på var sin framtidsbild för Marstrandsområdet. Utifrån dessa idéer och samrådsyttranden från bland annat allmänheten och Länsstyrelsen samt efter en dialog med politiken har ett förslag till Idealbild för Marstrand arbetats fram. Arbetet har skett enligt plan- och bygglagens krav på planprocessen vid översiktsplanering så att materialet skall kunna resultera i en delöversiktsplan i form av en Idealbild. Idealbildens sammanfattar de övergripande frågorna som bedöms viktiga i den fortsatta planeringen av Marstrand. Charrettförslagen innehåller även många idéer av mer detaljerad karaktär som inte rymts i detta materialet men kan vara värdefullt i ett senare planarbete.



Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har gjorts över charrettförslagen. Den beskriver vilka konsekvenser en exploatering enligt förslagen skulle få för miljön. Enligt MKB:n kommer i flera fall kultur- och naturmiljö påverkas vid byggnation av nya bostäder och verksamheter. Kommunens inställning är att i möjligaste mån ändå utnyttja de i Idealbildens föreslagna områdena, för att nya bostäder och goda boendemiljöer ska kunna utvecklas i Marstrandsområdet.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Den konsekvensbeskrivning för sociala och ekonomiska konsekvenser som finns i Kommunplan 2000 kan också appliceras på Idealbildens förslag. Efterfrågan på bostäder kan tillgodoses, det blir lättare att hitta lämplig bostad och det innebär ett tillskott på innevånare. Ett varierat utbud av bostäder ger en rörlighet på bostadsmarknaden.

Fler innevånare innebär både ökade intäkter och ökade kostnader i den kommunala ekonomin. Kostnader för t.ex. skola, äldreomsorg, vägar och ledningsdragningar men även ökade skatteintäkter. De indirekta effekterna blir dock att underlaget för kommunal och kommersiell service ökar.

Avseende verksamheter så är konsekvenserna liknande. Nya eller utökade verksamheter stärker intrycket av kommunen som ett levande och allsidigt samhälle. Det innebär kanske inga direkta kommunalekonomiska konsekvenser men kan locka nya innevånare att bosätta sig i Marstrandsområdet.

Bostäder – generellt

Fler bostäder i Marstrand är en viktig förutsättning för ett hållbart och levande samhälle året runt. Många människor med olika förutsättningar uttrycker en önskan om att bo här. Därför är det viktigt att det finns ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper för olika önskemål och skeden i livet, såsom villatomter, bostadsrätter men framförallt är det hyresbostäder som bör få företräde framför andra typer av boende. Även placeringen av de olika upplåtelseformerna är viktig för att främja åretruntboende.

För att utveckla boendet i Marstrand är det många frågor som måste beaktas. Nya bostadsområden behöver hållbara vatten- och avloppslösningar, förbättrade vägar etc.

Den övergripande frågan i Idealbildens är dock; var det finns utrymme och möjlighet till nya bostadsområden och kompletteringar.

De föreslagna områdena kommer i ett senare skede att prövas mer i detalj i förhållande till bl. a. natur- och kulturmiljö, VA, infrastruktur och områdenas fysiska förutsättningar och utformning. Gestaltning och anpassning till terrängen skall studeras för varje område. Dessutom kan vattentäkter och reningsverk innebära begränsningar genom restriktioner och skyddsområden.

I kommunens arbete med utbyggnad av vatten och avlopp i kustområden så är Marstrand, och framför allt Koön, och Instön prioriterade områden, och kommer att studeras närmare.

Marstrandsön – bostäder

När det gäller boendet på Marstrandsön handlar det framförallt om att utnyttja de möjligheter till boende som finns idag och uppmuntra till åretruntboende, t.ex. genom förbättrade kommunikationer och parkeringsmöjligheter. Detta är särskilt viktigt för balansen mellan Marstrandsön och Koön som levande platser året om. Bevarandeplanens syfte är att gynna permanentboende i kombination med verksamheter med utgångspunkt att bevara Marstrands kulturhistoriska särart.

Koön – bostäder

Både när det gäller nya exploateringsområden och komplettering av befintlig bebyggelse, så är det på Koön som möjligheterna finns att utveckla med varierande boendeformer. I de befintliga områdena på norra Koön finns möjligheter att pröva kompletteringsbebyggelse genom framförallt lucktomter, där de kan smälta in utan att inkräkta på närmiljön för de redan boende. På området norr om Myren, kallad Hareslätten, finns möjligheten att pröva en utbyggnad liknande Myren med en blandning av hyres- och bostadsrätter. På berget norr om Mjölkekilen finns ytterligare ett oexploaterat område, som t.ex. kan bebyggas med nya villor.

Hedvigsholmen bör i större omfattning användas för boende i kombination med parkering och hamnverksamhet.

Utveckling på sikt av nya bostadsområden har föreslagits även på södra Koön men de behandlas inte i denna handling. Användningen av detta område kommer att redovisas i kommunplanen när arbetet med naturreservatssammanslagningen är klar.

Instön – bostäder

Instön har i arbetet med vatten och avlopp i kustzonen utpekats som prioriterat område för omvandling och exploatering och som en resurs för bostadsbebyggelse. Instön behandlas inte i denna handling utan kommer att utredas vidare enligt tidigare påbörjad planprocess.



Yttre miljön

Marstrand har en enorm potential genom sin speciella kultur- och naturmiljö. Detta ställer även stora krav på de exploaterade mark- och vattenområdenas utformning och yttre miljö. Vissa områden är särskilt viktiga att arbeta med t.ex. entrén till Marstrand och miljön kring färjan och Ringplan som är de platser man först möts av när man kommer t.ex. som turist. Dessutom bör man generellt verka för sammanhängande "promenadstråk" längs med vattnet i de exploaterade delarna. Förbättringar av den yttre miljön ska finnas med både i den löpande kommunala verksamheten och i kommande planarbeten. Som en del i en förbättring av Ringplan föreslås att bensinstationen flyttas och erbjuds andra lägen. Likaså är den yttre miljön starkt kopplad till en lösning av parkeringsfrågan. En förtätning och komplettering med bostäder inom de idag bebyggda områdena kan innebära en förlust av mindre grönområden vilket måste kompletteras med bättre tillgänglighet till omgivande natur. Även befintliga lekplatser behöver eventuellt ersättas eller kompletteras. En parkplan för Marstrand finns framtagen av samhällsbyggnad med förslag till åtgärder.



Norra Koön
Förtätning inom
befintlig struktur
Lucktomter

Marstrandsön
Bevara kulturmiljön
Utveckla varsamt

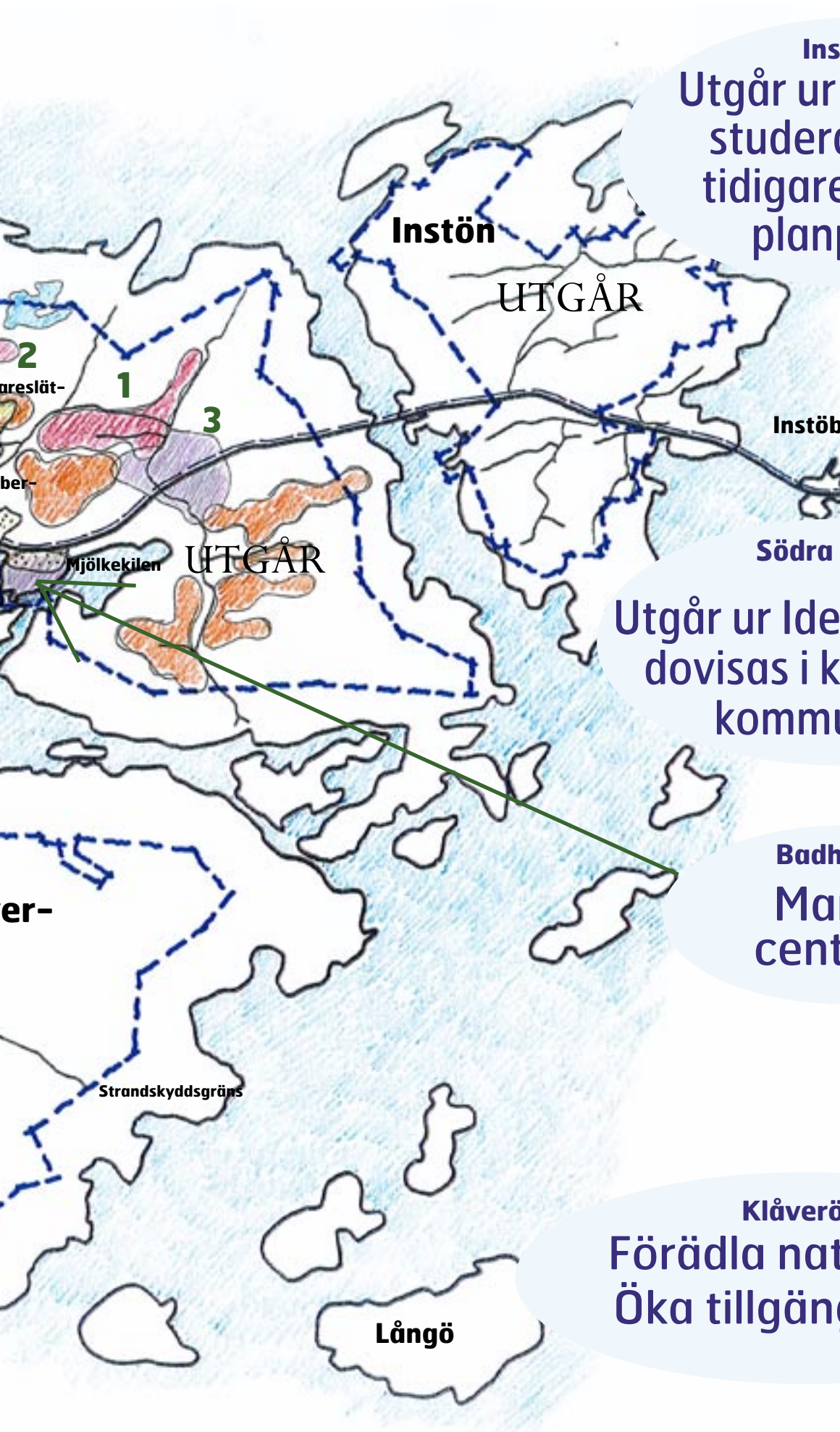
Koön
Stärkt
centrum

Föreslagna exploateringsområden för bostäder och verksamheter på Norra Koön

- 1** Nya bostäder, lucktomter och komplettering
- 2** Utredningsområde för nya bostadsområden
- 3** Utvecklingsområden för verksamheter

— — Cykelbana





Instön
Utgår ur Idealbilden studeras vidare i tidigare påbörjad planprocess

Södra Koön
Utgår ur Idealbilden redovisas i kommande kommunplan

Badhålan
Marint centrum

Klåverön
Förädla naturvärden
Öka tillgängligheten

Instön

UTGÅR

Instöbron

Södra Koön

UTGÅR

Mjölkekilen

Badhålan

Marint centrum

Klåverön

Förädla naturvärden

Öka tillgängligheten

Långö

Strandskyddsgräns

1

3

2

areslät-

ber-

er-

Verksamheter

Att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling är en viktig fråga för att bidra till ett levande samhälle året runt. Balansen mellan Koön och Marstrandsön bör beaktas avseende utvecklingen av verksamheter men när det gäller nya lokaliseringar så är det främst på Koön det finns utrymme. Marstrandsöns miljö kan däremot vara en viktig resurs för att främja utvecklingen av befintliga verksamheter och områden samt tillfälliga arrangemang, både på själva Marstrandsön samt området i sin helhet.

Turism- och besöksnäringen ska, i enlighet med kommunens turismpolicy stödjas. Turismpolicyen anger i korthet att Kungälv kommun ska vara den ledande kranskommunen i Göteborgsregionen när det gäller besöks- och turismnäringen. Marstrand är av stor betydelse för denna utveckling. I detta sammanhang blir det viktigt att skapa förutsättningar för hotellnäringen. Möjligheterna att främja turism- och besöksnäringen genom kommunalt skattefinansierade utvecklingsprojekt är dock starkt begränsade.

En förbättrad infrastruktur och service i form av lokaler, bredband, bättre kommunikationer etc. är viktiga förutsättningarna för verksamhetsutveckling. Dessutom är även tillgång på bostäder för företagare och anställda en viktig faktor för att locka företag till Marstrand. Det är i första hand marin verksamhet med koppling till besöksnäringen, som är aktuell att utveckla vidare. Nya områden för verksamheter ska för detta ändamål skapas i anslutning till vattnet. För verksamheter där närheten till vatten inte är en lika viktig faktor skall även andra områden studeras.

Generellt bör stor hänsyn tas till befintliga kultur- och naturmiljöer vid utveckling och nyetablering av verksamhetsområdet bl.a. genom höga krav på gestaltning.

Kulturmiljön

Idealbilden handlar om ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön, men med syftet att få en levande stad och fler åretruntboende. Det kulturhistoriska

riksintresset, så som det kommer till uttryck i intentionerna för bevarandeplanen för Marstrand, ska också i framtiden utgöra en grund för planeringen.

Marstrands riksintressemiljö omfattar flera hundraåriga årsringar, som är mer eller mindre fysiskt tydliga i miljön och bidrar till att man kan utläsa stadens struktur och ändrade funktioner över tid. Riksintresset avser bl.a. bevarandedrag av medeltidens planmönster med gatunät och öppna platser. Försvarsanläggningarna, främst Carlstensfästning, samt kyrka med medeltida anor och bostadsbebyggelse i trä från 1700- och 1800-talen, är också delar av riksintresset liksom badortsepokens byggnader och miljöer.

I en diskussion om utveckling och nyexploatering är det av största vikt att vara medveten om och hänsynfull mot den befintliga miljön. Idealbilden pekar framförallt på Koön vid nyexploatering medan för Marstrandsön handlar det om bevarande. Marstrandsön klarar inte av den tunga trafiken som förekommer idag och måste bl.a. därför utvecklas varsamt.

Naturmiljön

Området i sin helhet är riksintresse både för naturvård och friluftsliv och stora delar ligger inom naturreservat eller landskapsbildsskydd (berörs av länsstyrelsens arbete med naturreservatssammanslagningen). Det finns även många mindre områden med höga naturvärden, ädellövskog, nyckelbiotoper, ängs- och hagmarker m.m. Den allmänna tillgängligheten och det rörliga friluftslivet är därför något som många värnar om och som är extra viktigt i diskussionen om utveckling av området. Kultur- och naturmiljön med tätortsnära natur och strandpromenader är viktiga tillgångar för Marstrand, både för lokalbefolkning och turister. Sammanhängande promenadstråk ska skapas, på framför allt Koön, för ökad tillgänglighet till omgivande natur och vatten. Promenadstråken ska handikappanpassas där det finns möjlighet.

Klåverön är naturskön och till stora delar oexploaterad, förutom en mindre del i norr som består av fritidsbebyggelse. Öns natur- och kulturvärden bör förädlas och göras mer tillgängligt för allmänheten.





Service/Centrum – offentlig och komersiell

Service är en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företagsetableringar och för besöksnäringen. Det är på Koön som service och centrum ska främjas, som en mittpunkt i ett större område, där Instön och även Tjuvkil ingår. Därmed skapas möjligheter till ett större underlag och möjliggör servicens fortsatta utveckling.

Parkering

Parkeringsfrågan i Marstrand handlar om boendeparkering för Marstrandsön, Koön och Klåverön, normal besöksparkering och sommarens stora behov under högsäsong. En avvägning måste göras i det fortsatta arbetet mellan vilka områden som behövs för parkering och ev. i kombination med annan verksamhet, och vilka områden som istället är mer lämpade för verksamheter och bostäder. För att skapa förutsättningar för en utveckling av Marstrand ska en övergripande parkeringsutredning göras, som belyser nuläget, behov samt ge förslag på åtgärder. Den ska beskriva samtliga krav kopplade till parkeringsfrågan och belysas i förhållande till en utveckling av bostäder m.m. I detta sammanhang ska också olika förslag på parkeringshus studeras.

Båtliv

Marstrand är en seglarstad och som sådan har den stora möjligheter att utvecklas vidare. Att skapa utrymme för båtlivet både på land och i vattnet ses som en viktig fråga för att bibehålla och utveckla Marstrands attraktivitet som seglarstad.

I Carpe Mare projektet ”Från stegling till segling” har det arbetats fram ett förslag till utvecklingsplan för Marstrands hamn med ideér om hur både vatten och land kan utnyttjas bäst i Marstrand. Förslagen innebär framförallt fler fasta båtplatser, en utveckling av gästhamnen, en sjösättnings- och upptagningsplats i förbindelse till en vinterförvaringsplats av båtar, en etablering av ett seglarymnasium och att utveckla Marstrand som Sveriges seglingscentrum. 2007-08-22 togs ett beslut av kommunstyrelsens samhällsdelegation att utvecklingsplanen för Marstrands hamn ska gälla som inriktning för den fortsatta planeringen i hamnen.

Kommunikationer

Goda kommunikationer är ytterligare en förutsättning för att Marstrandsområdet ska kunna utvecklas både avseende åretruntboende, verksamheter och turism. Kommunen prioriterar en cykelbana mellan Marstrand och Ytterby högt och i första hand sträckan Mittsund - Marstrand. Även en förbättrad standard på lv 168 är en förutsättning för utveckling av Marstrandsområdet. Alternativa nya lösningar för bilåkande och transport ska främjas, t.ex. samåkning, bilpooler och mobilitycenter eller projekt liknande samlastningsprojektet på Koön.

Kollektivtrafik

Kommunen måste aktivt arbeta för ett utökat resande med kollektivtrafik genom att påverka resenärer och Västtrafik.

Placering och utformning av busshållplatser behöver även studeras närmare, för att både fungera trafiksäkert och vara tillgängligt för alla samt vara en trivsamt miljö.

Båttrafik

Ett gynnande av båttrafiken skulle ge bättre tillgänglighet till området i sin helhet samt vara ett alternativ till bil- och kollektivtrafiken. Exempelvis bättre kommunikationer med Göteborg och Tjörn.

Färja/bro mellan Koön och Marstrandsön

En färja mellan Marstrandsön och Koön som det fungerar idag är även fortsättningsvis den lösning som framhålls som realistisk. Kommunen bör även verka för att göra färjan mellan Koön och Marstrandsön gratis för all persontrafik.

Kommunplan 2000

Rekommendationerna för 440 30-området i gällande översiktsplan (KP 2000) överensstämmer i stora drag med Idealbilden. Vad som skiljer sig är framförallt Koön, där Idealbilden till skillnad från KP föreslår nya utredningsområden för bostäder och en till viss del ändrad inställning till Hedvigsholmen och dess parkering. Gällande Instön hänvisar KP till att en fördjupad översiktsplan eller annan översiktlig studie (Idealbild) behöver göras.

När det gäller turism, natur- och kulturvärdena, service och verksamheter så uttrycker KP samma önskemål som Idealbilden. Marstrand som det största turistmålet i kommunen ska främjas och tas till vara för en utveck-

lad turism. Den attraktivitet som friluftslivet innebär i området och natur- och kulturmiljön ska värnas. Marstrand ses som en serviceort där rimliga utvecklingsmöjligheter för boende, service och verksamheter måste ges.

KP nämner även att kommunen i samarbete med länsstyrelsen ska genomföra en studie av sammanslagningen av naturreservaten i Marstrandsskärgården där nya områden för exploatering på Koön och Instön skall studeras. Idealbilden är ett underlag för översynen av den gällande kommunplanen och slutligen en del av den nya kommunplanen inför framtida planering för området.

BEFOLKNING OCH BOSTÄDER I MARSTRAND

I hela Marstrandsområdet bor det 1 584 personer året runt. Det finns 744 bostäder (avser endast Marstrands församling). Därutöver finns det drygt 400 fritidshus varav 9 % används som åretruntbostad.

BEFOLKNING		UTNYTTJANDE AV FRITIDSHUS TILL ÅRETRUNTBOENDE			
	Antal		Fritidshus	Bebodda fritidshus	%
Marstrandsön	477	Marstrandsön	64	7	11
Koön	998	Koön	78	11	14
Instön	89	Instön	282	21	7
Klåverön	20				
TOTALT	1584	Totalt	424	39	9

källa: SCB

Parallellt med antagandet av Idealbild Marstrand pågår länsstyrelsens arbete med en översyn av naturreservaten i Marstrandsskärgården. Gränsdragningen av naturreservatet i Marstrand påverkar utvecklingsmöjligheterna i 440 30 området, framför allt på södra Koön. En dialog pågår mellan kommunen och länsstyrelsen. Slutresultatet kommer att redovisas i den kommande kommunplanen.

Idealbild Marstrand/Samhällsbyggnad

Kungälv kommun
Nämndhuset
442 81 Kungälv
e-post: samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se

Idealbild Marstrand

Den 10 april 2008 beslutade Kommunfullmäktige att anta delöversiktsplanen Idealbild Marstrand (enligt Plan- och bygglagen PBL 4 kap. 11 §).