

Marstrand 5:39 m fl

Lokaliseringsutredning kallbadhus

2023-05-08



Uppdragsnr: 106 28 94 Version: 1

Uppdragsgivare: Kungälv kommun
Konsult: Norconsult AB
Uppdragsledare: Gunnar Håkansson

Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt
---------	-------	-------------	-----------	----------	---------

Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

Innehåll

Bakgrund och syfte	4
Översiktsplan, ÖP 2010	4
Strandskydd	4
Kulturmiljö	5
Riksintresse	5
Varmbadhuset	6
Kallbadhus	6
Societetshuset	6
Kulturhistoriskt värde	6
Utökad hotellverksamhet	7
Utveckling av Marstrand	7
Alternativa lokaliseringar	8
Lokalisering utanför planområdet	8
Lokalisering inom planområdet	9
A. Läge för det tidigare kallbadhuset	10
B. Läge för det tidigare kallbadhuset	10
C. Sluttningen	11
D. Tennisbanan	11
E. Kungsplan	12
Utvärdering	13
A. Läge för det tidigare kallbadhuset	13
B. Läge för det tidigare kallbadhuset	13
C. Sluttningen	14
D. Tennisbanan	14
E. Kungsplan	14
Slutsats	15

Bakgrund och syfte

På uppdrag av Kungälv kommun har Norconsult AB utfört en lokaliseringsutredning för ett nytt kallbadhus i samband med upprättande av detaljplan för Marstrand 5:39 m fl. Utredningen syftar till att utvärdera alternativa lokalisering av ett kallbadhus i anslutning till Marstrands Kurhotell.

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung och miljön i sin helhet utgörs av riksintresse för kulturmiljövården. Varmbadhuset (nuvarande Marstrands Kurhotell) och Societetshuset är två av institutionsbyggnaderna som uppfördes under badortsepoken och är mycket representativa för tiden. De båda byggnaderna präglar områdets helhet och samspelet med Marstrands bebyggelse i övrigt är av stort värde för öns kulturmiljön.

Societetshuset och Kurhotellet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och det är angeläget att byggnaderna kan ges ett innehåll som ger ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och fortsatt underhåll. Marstrands Kurhotell har idag hög beläggning under sommarmånaderna då många turister och besökande lockas till Marstrand. Förutsättningarna för att bedriva en lönsam hotellverksamhet under resterande del av året är dock med nuvarande förutsättningar begränsade, vilket får negativa konsekvenser för möjligheterna att underhålla de båda byggnaderna och bevara deras kulturhistoriska värde.

För att ge Kurhotellet en stabil ekonomisk grund att stå på med god beläggningsgrad under hela året önskar fastighetsägaren få möjlighet att renovera och bygga om Societetshuset till hotell och restaurang med verksamhet året runt. Hotellverksamheten önskas även kompletteras med ett kallbad där det lämnas olika former av behandlingar. Gäster erbjuds boende på hotellet och bokar behandlingar via hotellets reception.

Kungälv kommun avser att pröva önskemålen genom att upprätta en ny detaljplan för området.

Översiktsplan, ÖP 2010

ÖP 2010 anger att Marstrandsön ska kunna utvecklas genom att utnyttja de möjligheter till boende som finns idag och uppmuntra till åretruntboende. Service är en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företagsetableringar och för besöksnäringen. Inriktningen handlar om ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön på Marstrand, men med syftet att få en levande stad och fler åretruntboende.

För att bidra till ett levande samhälle året runt är det viktigt att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling genom t ex utveckling av hotellnäringen. I första hand är det aktuellt att utveckla vidare marin verksamhet med koppling till besöksnäringen. Nya områden för verksamheter ska för detta ändamål skapas i anslutning till vattnet. Vid nyexploatering är det av största vikt att vara medveten om och hänsynsfull mot den befintliga kulturmiljön. Kultur- och naturmiljön med tätortsnära natur- och strandpromenader är viktiga tillgångar för Marstrand, både för lokalbefolkningen och för turister.

Strandskydd

Området kring Marstrands Kurhotell och Kungsplan omfattas idag inte av strandskydd. Området är dock i sin helhet beläget närmare strandlinjen än 100 meter. I områden som idag inte omfattas av strandskydd återinträder detta när en ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet krävs för att ett nytt kallbad ska kunna uppföras.

För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att något av de särskilda skälen som anges i Miljöbalken 7 kap 18c§ är uppfyllt. Utöver de särskilda skälen ska intresset att ta området i anspråk väga

tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet av strandskyddet kan ske om djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt eller allmänhetens tillgång till strandområdet försämras på kort eller lång sikt.

Kulturmiljö

Riksintresse

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung och miljön i sin helhet utgörs av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar hela Marstrandsön samt en del av Koön och består av många kulturhistoriska lager, från stadens medeltida planmönster till det sena 1800-talets badortsmiljöer.

Bebyggelsen på Marstrand 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. Bebyggelsen vittnar om en utveckling från betydelsefull handelsplats och militär stödpunkt till fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft. Badortsepokens byggnader och miljöer utgör ett av uttrycken för riksintresset.

Badortslivet och havsbadandet kom till Sverige under tidigt 1800-tal efter förebild från England, Tyskland och de holländska kusterna. 1822 startade badverksamheten i området kring Marstrandsön. Det första kallbadhuset uppfördes på Koön. Vid mitten av 1800-talet ansågs det dock för långt att ta sig dit från Marstrandsön och ett badbolag startades 1843. Man uppförde ett varmbadhus i kombination med societetshus. Huset låg vid nuvarande Kungsplan och här kom verksamheten att utvecklas vidare.

I takt med Marstrands ökade popularitet som badort, utökade badbolaget sin verksamhet och byggde ett nytt kallbadhus 1856 och ett nytt varmbadhus 1858 (nuvarande Marstrands Kurhotell). I stort sett varje sommar från 1887 och fram till 1907 fick man besök av kung Oskar II. Detta gav badortslivet i Marstrand en kunglig glans, vilket ökade ortens popularitet än mer. Vid Kungsplan, som kom att bli badortsverksamhetens centrala plats byggdes ett nytt societetshus 1886. Badgästerna hyrde in sig på olika håll i staden. På 1890-talet byggdes hotell, som exempelvis Grand Hotel och Turisthotellet.

Bryggor och strandpromenader behövdes för friluftslivet. Kajen som anlagts under sent 1700-tal förbättrades på 1890-talet. Segelturer hörde till, ibland på läkarordination för att man riktigt skulle komma åt att andas in den hälsosamma havsluften.



*Kallbadhuset, varmbadhuset och Kungsplan kring sekelskiftet 1900.
Bilden tillhör Bohusläns museum.*

Varmbadhuset och Societetshuset är två institutionsbyggnaderna som är mycket representativa för sin tid. De är placerade vid Kungsplan som utgjorde centrum för badortsepokens glansdagar.

Byggnaderna och dess ursprungliga verksamheter speglar de stora sociala skiktningar som fanns i samhället kring förra sekelskiftet. De båda välbevarade byggnaderna präglar än i dag Kungsplan i sin helhet.

Varmbadhuset

Varmbadhuset är det äldsta av badortsepokens byggnader som finns bevarade. Byggnaden är uppförd i tidens rådande träarkitektur och var den viktigaste byggnaden på badorten. Den innehöll ursprungligen flera små rum med badkar och duschar. Kurbaden kunde tas med olika tillsatser som tång, tallbarr, mineraler eller gyttja. Även olika duschbehandlingar fanns. På plats fanns en badläkare som vid badgästernas ankomst ordinerade lämpliga kurer. Under 1960-70 talet blev Kungälv kommun ägare till byggnaden och en omfattande renovering och ombyggnad till vandrarhem med badavdelning genomfördes. Sedan 2011 har byggnaden en privata fastighetsägare förutom 10 procent som ägs av kommunen med hänsyn till skyddsintresset. Det tidigare vandrarhemmet kallat "Båtället" är numera ombyggt till hotell – Marstrand Kurhotell.

Kallbadhus

I samband med uppförandet att områdets första societetshus byggdes ett kallbadhus. 1856 byggdes ett nytt kallbadhus på en stengrund ca 10 meter från stranden. Detta ersattes 1882 av ett nytt kallbad som var betydligt större och mer påkostad. Kallbadhuset var grundlagt på ett kraftigt fundament i sten och betong i vattnet. Byggnaden hade formen av ett E, med separat herr- och dambassäng på vardera ca 500 m². Dambassängen hade 8 mindre enskilda bassänger och herrbassängen hade en enskild. Båda avdelningar hade dessutom var sin grund bassäng med träbotten för barn. Bassängerna var avskärmade ut mot vattnet med plank och hade naturlig sandbotten. Bassängerna var omgivna av omklädningshytter och markerade hörntorn. Det senaste kallbadhuset förstörde under en kraftig storm 1969 och revs i sin helhet 1971.

Societetshuset

1886 invigdes det nuvarande Societetshuset, vilket ersatte det gamla kombinerade bad- och societetshuset från 1843. I samband med byggandet av detta fyllde man ut viken ytterligare och grundlade den öppna plats som kom att bli Kungsplan. Platsen kompletterades 1897 med bysten av Oscar II som var en ständigt återkommande sommargäst. Området omkring societetshuset blev centralt för de festligheter som arrangerades till kungens ära. Vid hans årliga ankomst togs Oscar II emot på bryggan vid varmbadhuset och välkomnades av en stor folksamling vid Kungsplan och utmed kajerna.

Det nya societetshuset uppfördes i nyrenässansstil som lokal för högtider och festligheter och utgjorde en viktig samlingspunkt i sommarstaden Marstrand under slutet av 1800-talet och under första hälften av 1900-talet. På 1950-talet hade Societetshuset och varmbadhuset blivit omoderna. Societetshuset var i dåligt skick och det fanns planer på att riva det och istället bygga ett folkets hus. 1963 renoverades byggnaden och den södra verandan revs, men resten av huset bevarades och byggnadsminnesförklarades 1978. Byggnaden har därefter främst använts under sommarhalvåret för festligheter och evenemang av olika slag.

Kulturhistoriskt värde

Societetshuset och varmbadhuset har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och det är angeläget att byggnaderna kan ges ett innehåll som ger ekonomiska förutsättningar som möjliggör ett långsiktigt bevarande och fortsatt underhåll. Varmbadhuset har nyligen genomgått en omfattande renovering och

ombyggnad till kurhotell. Societetshuset har däremot ett eftersatt underhåll och är i stort behov av renovering.

Utökad hotellverksamhet

Marstrands Kurhotell har idag hög beläggning under sommarmånaderna då många turister och besökande lockas till Marstrand. Förutsättningarna för att bedriva en lönsam hotellverksamhet under resterande del av året är dock med nuvarande förutsättningar begränsade och enligt uppgift från ägaren så går verksamheten i nuläget med förlust. För att hotellet ska vara attraktivt för fler besökare även under vinterhalvåret behöver det kompletteras med en verksamhet som lockar fler hotellgäster. Societetshuset är förklarat som byggnadsminne med ett antal skyddsbestämmelser för byggnadens exteriör och interiör, vilket begränsar förutsättningarna för att bygga om och ge byggnaden nya funktioner.

För att ge Kurhotellet en stabil ekonomisk grund att stå på med god beläggningsgrad under hela året önskar fastighetsägaren få möjlighet att renovera och bygga om Societetshuset till hotell och restaurang med verksamhet året runt. Hotellverksamheten avses även kompletteras med ett kallbad där det lämnas olika former av behandlingar. Gäster erbjuds boende på hotellet och bokar behandlingar via hotellets reception. Sammantaget bedöms hotellverksamheten med tillhörande kallbad kunna ge upphov till omkring 40-60 heltidstjänster.

Utveckling av Marstrand

Kungälv kommun avser att pröva önskemålen genom att upprätta en ny detaljplan för området. Enligt kommunens bedömning utgör det ett allmänt intresse att de båda byggnaderna varmbadhuset och Societetshuset kan användas på sådant sätt att det finns ekonomiska förutsättningar för att långsiktigt underhålla och bevara byggnaderna.

Kommunen strävar efter att Marstrand även i fortsättningen ska utgöra en levande ort och ett attraktivt besöksmål. Nya verksamheter bidrar till att stärka näringslivet på orten samt skapa fler arbetstillfällen. Utökad hotellverksamhet med en tillhörande kuranläggning stärker kundunderlaget på Marstrand och ökar förutsättningarna för befintliga verksamheter att finnas kvar och utveckla sin verksamhet. Förutsättningarna för att hålla öppet året runt ökar. Den kommunala servicen gynnas även av att det tillkommer fler arbetstillfällen på ön och att det kommer fler besökare.

En stor andel av dagens verksamheter och service är lokaliserad till kajen och färjeläget. Området kring Kungsplan saknar besöksmål förutom Kurhotellet och Societetshuset. Ytterligare verksamheter i området bidrar till mera liv och rörelse samt bidrar till ökad upplevelse av trygghet.

Alternativa lokaliseringar

Kallbadet syftar till att utgöra ett komplement till hotellverksamheten och bidra till en jämnare och högre beläggning under året. Hotellgäster ges möjlighet att boka behandlingspaket i kuranläggningen och behöver enkelt kunna förflytta sig till och från behandlingarna flera gånger per dag. Anläggningen behöver med hänsyn till detta samt för samordning av drift och personal vara belägen i nära anslutning till Kurhotellet för att kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt.

- Samordning av verksamheten inom hotellet, gemensamma leveranser mm
- Samverkan med personal
- Gemensam drift och underhåll av anläggningens byggnader
- Kort gångavstånd för hotellgäster

Syftet med anläggandet av kallbadhuset är att utvidga en pågående verksamhet. Den tillkommande anläggningen behöver därför ligga i nära anslutning till befintlig hotellverksamhet. Detta innebär att lokaliseringsförslag bör avgränsas till Marstrandsön. Precis som det framgår i kommunens dokument "idealbild Marstrand" finns det begränsade möjligheter för utveckling av verksamheterna på Marstrandsön.

Lokalisering utanför planområdet

Bebyggelsen på Marstrandsön är tät och väl avgränsad till öns östra sida, nedanför fästningen. En utveckling av verksamheter utanför befintlig bebyggelse skulle innebära stor påverkan på de höga värdena för naturmiljö och kulturmiljö på Marstrandsön. Till sin funktion behöver ett kallbad ligga nära eller i direkt anslutning till havet, vilket medför att en placering inte heller är möjlig utan att komma i konflikt med eller påverka de värden som strandskyddet avser att värna.

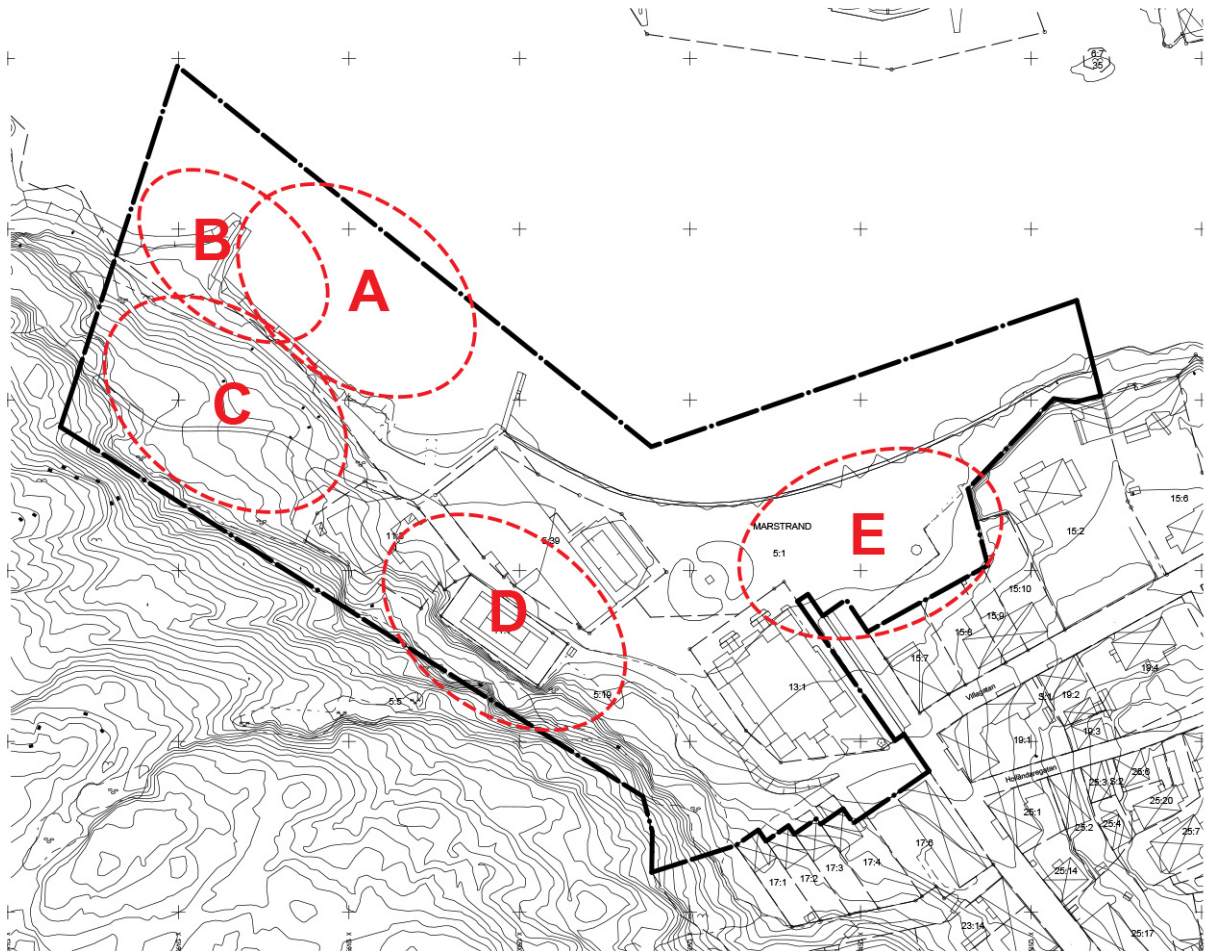
Marstrands stadsbebyggelse ligger på stadslager från medeltiden och hela området är utpekade som fornlämning. Östra sidan av Marstrandsön består av en kaj som är en viktig del av ett sammanhängande kajstråk och hamnområde. Längs med kajen är det därför olämpligt att anlägga en byggnad då det hindrar allmänhetens tillgång till stråket och hamnområdet. Placering av en ny byggnad vid kajstråket bedöms även kunna få stor negativ inverkan på den historiska stadsbilden och kulturmiljön.

Utanför den del av Marstrandsön som utgör naturreservat finns endast ett fåtal obebyggda områden. Förutom mark inom planområdet finns obebyggd mark främst inom den sydöstra delen av ön i anslutning till Stegelviken. Marken inom denna del utgörs dock av mycket kuperad terräng och berörs av flertalet vandringsleder och områden med fornlämningar.

Sammantaget bedöms en lokalisering utanför planområdet inte vara möjlig utan att få stora negativa konsekvenser för befintliga värden såsom inverkan på riksintresset för kulturmiljön och/eller friluftsliv. En lokalisering på långt avstånd från Kurhotellet har inte heller förutsättningar att fungera på ett ändamålsenligt sätt.

Lokalisering inom planområdet

Fem teoretiskt tänkbara lokaliseringar har identifierats i anslutning till Kurhotellet. För samtliga lokaliseringar återinträder strandskydd i samband med upprättande av en ny detaljplan. Ett upphävande av strandskyddet erfordras.



A. Läge för det tidigare kallbadhuset

Placering av kallbad vid stranden samt i vattenområdet mellan piren i norr och betongfundament i söder.

Strandzonen utgörs av erosionsskydd i form av utfyllnader med grov sprängsten. Strandzonen bedöms sakna högre naturvärden och sprängsten gör marken mycket svårtillgänglig och ogästvänlig. Innanför strandzonen löper en enkel grusväg fram till en betongpir i områdets norra del. En stege ner i vattnet gör piren möjlig att använda för badande. Del av vattenområdet hyser höga naturvärden i form av ängar med ålgräs.

Gällande detaljplan medger "bryggor och dyl" i vattenområdet. Strandzonen redovisas som allmän plats Park.



B. Läge för det tidigare kallbadhuset

Området sammanfaller i stort med område A, men syftar på en huvudsaklig placering på och vid piren. Vid piren finns en grusad plan. På ömse sidor om piren utgörs strandzonen av erosionsskydd i form av utfyllnader med grov sprängsten. Strandzonen bedöms sakna högre naturvärden och sprängsten gör marken mycket svårtillgänglig och ogästvänlig. En bit ut från land finns ängar med ålgräs, medan detta saknas närmast land och i anslutning till piren.

Gällande detaljplan medger "bryggor och dyl" i vattenområdet söder om piren. Strandzonen redovisas som allmän plats Park.



Stranden söder om piren



Stranden norr om piren

C. Sluttningen

Området utgörs av en bergsbrant bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. Lövskogen hänger ekologiskt ihop med lövskogen i St Eriks park och har stora naturvärden. Marstrands naturreservat gränsar till området i nordväst. Området hyser höga naturvärden i form av en ädellövskog med flertalet medelgrova askar, lönnar och enstaka klenare skogsalmar. Epifytfloran (barklevande växter som mossor och lavar) på framförallt ask och alm är tämligen artrik med flertalet lavar och mossor. Genom området löper en gångstig som leder vidare ut till naturreservatet på Marstrandsön.

Sluttningen är redovisad som Park i gällande detaljplan



Gångstig till St Eriks park



Bergsbranten sett från Koön

D. Tennisbanan

Marken i området har sprängts ut och delvis fyllts upp och en tennisbana har anlagts. Marken är upplåten med tomträtt till tennisklubben. Detta löper ut 2036. Gällande detaljplan redovisar byggrätt för idrottshall.



E. Kungsplan

Kungsplan har historiskt utgjorts av en öppen plats. Låga blomsterplanteringar har tidigare funnits i anslutning till Societetshuset, men i övrigt har platsen varit öppen ut mot havet. Idag utgörs marken av en större öppen yta täckt med främst grus. I södra delen övergår markbeläggningen till gräsmatta. Del av marken i områdets södra del har tagits i anspråk av en intilliggande villaträdgård. Framför Societetshuset finns en plantering med en byst av Oskar II i mitten. Den öppna ytan utgör en viktig del i områdets historiska karaktär och miljön är känslig för förändringar med hänsyn till kulturmiljön.

Gällande detaljplan redovisar Kungsplan som allmän plats: Gata eller torg.



Kungsplan med Societetshuset och Marstrands Kurhotell i bakgrunden



Kungsplan sett från norr

Utvärdering

A. Läge för det tidigare kallbadhuset

Platsen har en lång historisk kontinuitet och här har funnits ett kallbadhus i mer än 150 år. Ett nytt kallbad i detta läge anknyter till platsens historia. Inom vattenområdet finns större sammanhängande ängar med ålgräs. En ny byggnad med huvudsaklig placering och utbredning inom vattenområdet får stor negativ inverkan på förekomsten av ålgräs inom området. Lokaliseringen bedöms med hänsyn till detta som olämpligt.

B. Läge för det tidigare kallbadhuset

Platsen har en lång historisk kontinuitet och här har funnits ett kallbadhus i mer än 150 år. Ett nytt kallbad i detta läge anknyter till platsens historia. Områdets naturvärden är främst knutna till förekomsten av ängar med ålgräs, vilka huvudsakligen finns en bit ut från stranden. Strandzonen med erosionskydd samt del av vattenområdet bedöms vara möjligt att ta i anspråk för en ny byggnad utan att få större negativ inverkan på vattenområdets naturvärden. En eventuellt utbyggnad som direkt påverkar ålgräsängarna kan dock innebära stor negativa påverkan på ålgräset.

I anslutning till piren viker den skogklädda sluttningen undan från stranden och en större plan yta bildas framför piren. Markområdet vid piren ger därför förutsättningar för att uppföra en större del av byggnaden på land utan att ta vattenområde i anspråk.



Inventering av ålgräs

- gult - Ålgräsförekomst 5 %
- ljusgrönt - Ålgräsäng 10-50 %
- mörkgrönt - Sammanhängande ålgräsäng 75-100 %

En utbyggnad av ett kallbad påverkar friluftsliv genom att den visuella kontakten med vattenytan begränsas av byggnaden. Möjlighet till bad från piren försvinner om piren tas i anspråk för utbyggnad. För att nå byggnaden erfordras att den befintliga gångvägen finns kvar, vilket gör att den även fortsättningsvis kommer att vara allmänt tillgänglig. Gångvägen slutar idag vid piren och leder inte vidare eftersom till stranden norr om piren endast utgörs av ett svårtillgängligt erosionskydd i form av stora stenblock. Norr om erosionskyddet sluttar de kala, branta klipporna tvärt ner i havet, vilket gör att det inte är möjligt att promenera vidare utmed stranden.

Området är lämpligt beläget i förhållande till Kurhotellet och bedöms utgöra en lämplig placering av ett kallbad under förutsättning att detta kan placeras och utformas så att det inte påverkar ålgräsängarna negativt. En utbyggnad förutsätter även att byggnaden gestaltas och utformas med stor hänsyn till stadsbilden och områdets kulturvärden.

C. Slutningen

Terrängen är kuperad. För att ta upp nivåskillnaderna och anpassa en byggnad till angränsande marknivåer krävs att byggnaden antingen uppförs i suterräng och/eller att nivåskillnaderna hanteras genom avschaktning och/eller uppfyllnader. Beroende på lokalisering och utformning erfordras nedtagning inmätta värdefulla lövträd. Sannolikt kräver en lokalisering till platsen att även gångstigen ut till Marstrands naturreservat behöver läggas om i ny sträckning. Det upphöjda läget i förhållande till Kungsplan gör att platsen är mycket exponerad och en byggnad får stor påverkan på landskapsbilden.

Platsen är mindre lämplig för en byggnad som vill kombinera behandlingar med möjlighet till kallbad. Nivåskillnaden mellan strand och byggnadens placering innebär att den även får sämre tillgänglighet för rörelsehindrade.

Sammantaget bedöms område C var en mindre lämplig lokalisering både funktionellt och genom negativ påverkan på områdets naturvärden samt landskapsbilden.

D. Tennisbanan

Området är välbeläget i förhållande till hotellet och innebär utbyggnad på mark som redan är ianspråktagen. Inga naturvärden bedöms påverkas negativt. Platsen är dock genom sin närhet till Kurhotellets historiska byggnad känslig för förändringar och en eventuell byggnad måste utformas med stor hänsyn till kulturmiljön. Läget innebär att gäster måste vandra till fots en bit för komma till stranden och bada.

Tennisbanan är upplåten med tomträtt till tennisklubben. Tomträten löper ut 2036. Överenskommelse med tennisklubben krävs för att tomträten ska kunna upphävas vid en tidigare tidpunkt. Kommunen har studerat förutsättningarna för att hitta en alternativ lokalisering av tennisbanan utan framgång. Med nuvarande förutsättningar kommer området därför inte vara tillgänglig för utbyggnad inom överskådlig tid och en lokaliseringen av ett kallbad till platsen är inte möjlig att genomföra inom den tidsfrist som provas i nu aktuell detaljplan.

E. Kungsplan

Kungsplan har historiskt utgjorts av en öppen plats och den öppna ytan utgör en viktig del i områdets historiska karaktär. Miljön är känslig för förändringar.

Utrymmesmässigt finns det goda förutsättningar för att komplettera platsen med en ny, större byggnad. Detta får dock en rad negativa konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö genom att bryta viktiga siktlinjerna mot Societetshuset och Kurhotellet respektive ut mot havet. Societetshuset monumentala läge ut mot vattnet är av stor betydelse för platsens karaktär. En utbyggnad skulle få stora negativa konsekvenser för miljön med hänsyn till att Kungsplan historiskt sett alltid har varit en öppen plats där Societetshusets relation till den öppna platsen och byggnadens monumentalitet påverkas. Stor risk för att en ny, större byggnad på Kungsplan kan innebära påtaglig skada för riksintresset för kulturmiljön.

Slutsats

Av de utvärderade alternativen bedöms endast alternativ B ha förutsättningar att kunna kompletteras med en ny byggnad utan att innebära stor negativ påverkan på kulturmiljövärden och/eller höga naturvärden.

- Placeringen innebär minst påverkan på allmänhetens tillgång till mark- och vattenområden med hänsyn till strandskydd och riksintresse för friluftsliv.
- Placeringen har en historiska förankring genom att det tidigare har funnits kallbadhus vid platsen.
- Placeringen är bäst lämpad utifrån riksintresse för kulturmiljö då byggnaden ansluter på ett naturligt sätt till befintlig bebyggelse. Med hänsyn till kulturmiljön bör byggnaden utformas och gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet som bygger vidare på en tradition med kallbadhus i trä som placeras ut i vattnet.
- Vattenområdets ålgräsängar har ett högt bevarandevärde. Ny byggnad bör placeras huvudsakligen på land och utformas så att eventuellt negativ påverkan på ålgräsängarna begränsas.
- En utbyggnad bedöms ha viss negativ inverkan på friluftslivets intressen. Främst genom att en byggnad placerad vid strandkanten kommer att bryta den visuella kontakten mellan gångväg och havet. Från rekreationssynpunkt bedöms själva stranden ha mycket begränsat värde genom att erosionsskyddet med stora stenblock gör stranden mycket svårtillgänglig. Möjligheten till bad från piren försvinner om denna tas i anspråk för utbyggnad.
- Ett upphävande av strandskyddet krävs för att en ny byggnad ska kunna uppföras.