

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2013/1416

Detaljplan för kurbad, hotell och vandrarhem

MARSTRAND 5:39 m.fl. (Båtellet mm)

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
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 5:39 m.fl. (Båtellet mm)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2017-01-16 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 20 januari 2017 och den 19 februari 2017 i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	3
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
KOMMUNALA NÄMNDER.....	10
FASTIGHETSÄGARE.....	11
BOENDE, ARRENDATORER.....	16
ÖVRIGA.....	17
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	22
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	22
FÖRSLAG TILL BESLUT.....	23

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Utöver dessa inkom 3 yttranden som inkom försent, dvs. efter den 19 februari 2017. Dessa redovisas inte i detta dokument. Under granskningen har inkommit 6 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är skrivna av män och 3 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 11 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 6 st skrivna av män och 5 st skrivna av både kvinnor och män.

SAMMANFATTNING

Under samrådstiden lämnades 17 yttranden in.

Inkomna synpunkter behandlade en bredd av frågeställningar. De allvarigaste synpunkterna handlar om:

- påverkan på kulturmiljön och förslaget lämplighet på platsen; storlek och utformning av kurbadet och det senare för paviljongen,
- påverkan på gatunätet från transporter till/från anläggningarna,
- påverkan på den marina miljön, och
- försämrade möjligheter för allmän badplats

Planförslaget och dess handlingar har efter samrådet reviderats till följd av dels frågeställningar från inkomna yttranden men även till följd av genomförda utredningar och ett fortsatt arbete. Förslaget föreslås kvarstå i sina huvuddrag gällande tillåten markanvändning och exploateringsgrad.

Inför antagandet har en kompletterande inventering av planområdets ålgräsbestånd genomförts. Inom området finns viss förekomst av ålgräs och ca 35 m² tas i anspråk av kurbad och badplats. Den nya inventeringen visar att ålgräsförekomsten under säsongen inte var så omfattande som den tidiga inventeringen indikerade. Den kompletterande inventeringen visade inte heller på några andra anmärkningsvärda arter. Till detaljplanen framtagen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har reviderats inför antagandet. Den samlade bedömningen kvarstår, att ett genomförande av planförslaget inte bedöms leda till betydande negativ miljöpåverkan.

Förvaltningen gör bedömningen att yttrandena besvarats men är samtidigt medvetna om att olika personer/instanser kan göra olika bedömningar och ha olika synsätt i frågeställningarna.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Förvaltningen gör bedömningen att inkomna synpunkter besvarats men det kan kvarstå synpunkter utifrån att författaren bakom yttrandet har en annan syn i frågan än vad kommunen har.

För att se yttrandena i sin helhet hänvisas till kommunens diarienummer KS2013/1416.

STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

YTTRANDE

2017-02-17

Granskningshandlingar daterade 2017-01-16 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är positivt för utveckling av Marstrand och det redan gjorts en del bra avvägningar mellan olika intressen. Planförslaget har dessutom förbättras på flera punkter gällande kultur- och naturvärden efter samrådet. Länsstyrelsen inser också vikten av kurbadet för hela projektet.

Planförslaget måste däremot bearbetas gällande strandskydd och miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten samt geotekniska frågor.

Kommunen bör också beakta frågor som berör vattenverksamhet, markavvattning, översvämning och marin arkeologi samt kulturmiljö.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd och miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten samt geoteknik måste lösas på ett acceptabelt sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av planförslaget inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens 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.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Strandskydd

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget, i förhållande till de värden som strandskyddet avser att skydda, har förbättrats i vissa avseenden sedan samrådet. T.ex. har förslag om småbåtshamn och skapandet av den konstgjorda sandstranden har tagits bort. Länsstyrelsen anser dock att det är olämpligt att upphäva strandskyddet i vattenområden som har markerats som W1, W1 och W2 på plankartan. Eventuella förändringar i dessa områden prövas istället lämpligast genom enskilda dispensprövningar. Inga särskilda skäl har framförts i planbeskrivningen om varför strandskyddet behöver upphävas inom dessa områden. Planbeskrivningen redogör inte heller för behovet av pir och bryggor eller varför de inte kan anläggas på någon annan plats eller varför de inte kan byggas på pålar. Utifrån den marinbiologiska utredningen är det uppenbart att områdena hyser höga naturvärden och inte är ianspråkta på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. De *"enstaka bryggor för bad"* inom vattenområdet W2 är inte kvantifierade och området kan i praktiken helt byggas igen med bryggor. Området är samtidigt bl.a. habitat för det starkt hotade ålgräset. Vattenområdet W2 behöver minskas och placering av badbryggorna behöver anpassas utifrån habitatförhållandena på havsbotten så att skada på ålgräset minimeras. Av samma skäl behöver kommunen antingen säkerställa att bryggorna byggs på pålar som är mindre skadliga för ålgräset, eller redovisa varför detta inte går att göra.

Den marinbiologiska utredningen visar att de ovannämnda vattenområdena och området där kurbadet ska anläggas är en av få kvarvarande ålgräsängar i Kungälv kommun. Utredningen uppger att mer än 90 % av alla ålgräsängar har försvunnit från Kungälv kommun och därmed även stora delar av en viktig barnkammare för en mängd fiskar och andra organismer. Utredningen visar dessutom på att bottenmiljön på hela området lämpar sig för ålgräs även om det vid inventeringstillfället varierade med täckningsgraden. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att täckningsgraden av ålgräs kan vara betydligt högre än vad som presenteras i rapporten. Anledningen är att den visuella skattningen som gjorts den 28 april inte genomförts under den tid på året då ålgräset har som störst utbredning. I slutet av sommaren när tillväxtperioden nått sin kulmen så kommer de skott som var små och oansenliga i april ge ett helt annat intryck och vid en visuell skattning skulle då ge upphov till en större täckningsgrad än vad nu är angivet, något som också framhållits i utredningen.

Under 2016 presenterade Göteborgs universitet en artikel om småskalig kustutvecklings påverkan på Ålgräs. Av den artikeln framgår det att hela 98% av ålgräset i Kungälv kommun har försvunnit från botten sedan 1980-talet. Artikeln visar också mycket tydligt att flytande anordningar har en större negativ inverkan på ålgräset än fasta och påverkan sträcker sig långt utanför enbart den yta som anläggningen upptar.

I planbeskrivningen anges att 3000 m² av ålgräsets habitat kommer att ianspråkta och att detta är en begränsad del i förhållande till denna naturtyp i omgivningarna. Länsstyrelsen anser dock att betydligt större ålgräs habitat som kommer att påverkas. Satt i relation till att 98 % av allt ålgräs i Kungälv kommun redan har försvunnit och att endast ca 13 hektar finns kvar i kommunen delar inte Länsstyrelsen kommunens bedömning utan anser att det är en ansevärd del av en av få kvarvarande habitat som försvinner och som allvarligt kan skada den biologiska mångfalden i området.

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte heller utläsa motivet för att upphäva strandskyddet på området betecknat som SLIP. Länsstyrelsens bedömning är att även detta område har ett stort värde för strandskyddets syfte i dess nuvarande utformning. Kommunen bör säkerställa att den befintliga stranden på platsen lämnas orörd i planförslaget. I dagsläget fungerar platsen som både jolleslip samt som badplats för den besökande allmänheten.

Kommunen behöver också ange varför strandskyddet måste upphävas inom området markerat som TORG på plankartan.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter beaktas till viss del och noteras.

Kompletterande inventering av planområdets ålgräsbestånd har genomförts sommaren 2017. Inom området finns viss förekomst av ålgräs och ca 35 m² tas i anspråk av kurbad och badplats. Den nya inventeringen visar att ålgräsförekomsten under säsongen inte var så omfattande som den tidiga inventeringen indikerade. Den kompletterande inventeringen visade inte heller på några andra anmärkningsvärda arter. MKB:n har uppdaterats inför antagandet.

Upphävande och motivering av upphävande av strandskyddet har reviderats. Strandskyddet får ligga kvar inom planens natur- och vattenområden.

Då strandskyddet får ligga kvar inom planens vattenområden behandlas pir/bryggors konstruktion, placering och utformning i efterföljande dispens- alternativt vattenverksamhetsansökan. Möjligheten att uppföra pir/brygga inom planområdet är viktigt för att skapa en allmän badplats och öka tillgängligheten till havet. Allmänhetens tillgänglighet till strand- och kajområdet säkerställs genom att planen reglerar dessa områden till allmän plats. Planförslagets möjlighet till en samlad och ordnad badplats bedöms leda till att öka tillgängligheten till vattnet för fler människor.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Kommunen behöver tydliggöra sin bedömning om påverkan på MKN för vatten. Vattenförekomsten Marstrandsfjorden (SE575340-113000) har klassats till måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras delvis på kvalitetsfaktorn bottenfauna (måttlig), men även på de allmänna fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna. Parametrarna ljusförhållanden och näringsämnen, speciellt Tot-kväve sommar, är särskilt relevanta i förhållande till de ekosystemtjänster som ålgräset levererar. Ålgräs ökar dels sedimentationen av partiklar genom att sänka vattenhastigheten lokalt, dels tas kol och kväve upp ur vattnet, vilket påverkar näringsnivåerna i vattnet. Sammantaget bidrar ålgräset till förbättrade ljusförhållanden och minskad grumlighet. Det kan inte uteslutas att en förlust av ålgräs i den omfattning som planförslaget medför kan motverka att miljö kvalitetsnormen God ekologisk status uppnås inom den fastställda tidpunkten.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter beaktas till viss del och noteras.

MKB:n har uppdaterats inför antagandet. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att statusen för kvalitetsfaktor särskilda förorenande ämnen eller statusen för kemisk ytvattenstatus försämras. Inte heller tillfällig påverkan av botten vid anläggandet av konstruktioner i vattenområdet bedöms medföra en spridning av föroreningar på ett sätt som försämrar vattenförekomstens status.

De i planen redovisade anläggningarna i vattnet påverkar delvis grunda vegetationsbevuxna bottnar, inkluderande små bestånd av ålgräs (totalt ca 35 m²). Den begränsade förlusten av ålgräs innebär att även påverkan på de funktioner, till exempel inbindning av näringsämnen, som denna naturtyp bidrar med i det marina ekosystemet är försumbar.

Med stöd av bedömningen för kvalitetsfaktorer och prioriterade ämnen bedöms genomförandet av planen inte motverka möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer för ekologisk status samt kemisk ytvattenstatus.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2017-02-16. SGI noterar att beräkningar i odränerad analys saknas och rekommenderar därför en komplettering i detta avseende. SGI vill också uppmärksamma att i den geotekniska utredningen har tydliggjorts att det krävs specifika förutsättningar för att en tillfredställande stabilitet ska uppnås. Dessa har inte säkerställts på plankartan. SGI påpekar också att det krävs kompletterade geotekniska undersökningar som verifierar antagen hållfasthetstillväxt. SGI lämnar också rekommendationer beträffande risken för berggras/blocknedfall och behovet av bergteknisk kompetens vid eventuell bergschakt. I yttrande står det också över-
svämningsförbyggande åtgärder kan medföra geotekniska konsekvenser vilket måste beaktas.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Förvaltningen kommentar:

Se förvaltningens kommentar på SGI:s yttrande

Råd enligt PBL och miljöbalken (MB)

Vattenverksamhet

Anläggande av kurbad kan troligen utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Anläggande av badbryggor kan utgöra tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet. Tillstånd söks vid Mark- och miljödomstolen. Viss vattenverksamhet kan anmälas till Länsstyrelsen.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Markavvattning

Uppförande av högvattenskyddet kan innebära markavvattning. I Västra Götalands län råder ett generellt förbud mot markavvattning. Markavvattning enligt miljöbalken innebär en åtgärd som utförs för att varaktigt öka markens lämplighet för ett visst ändamål. Om åtgärden är en förutsättning för exploateringen så innebär detta tillståndspliktig markavvattning enligt 11 kap miljöbalken. Dispens från förbudet är en förutsättning för att bevilja tillstånd. Dispens kan lämnas av Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl. Tillståndsprövning sker normalt vid Länsstyrelsen. I vissa fall sker prövningen vid Mark- och miljödomstol. Observera att ovanstående synpunkter kan bli aktuella när det är dags att uppföra högvattenskyddet.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Översvämning

Kommunen har beskrivit hur ett framtida skydd mot högvatten kan utformas. Detaljplanen medger nu att ett framtida skydd kan byggas då ett sådant blir aktuellt att uppföra. Vad som också konstateras i dagvattenutredningen är att dagvattnet bör hanteras med pumpning efter det att ett översvämningskydd byggts för att undvika översvämning.

Vattenverket bedöms inte vara akut hotat av översvämning men risken ökar i takt med klimatförändringar och stigande havsnivåer, något som kommunen behöver beakta i beslutet om när ett högvattenskydd är aktuellt att uppföras.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

VA-system

Kommunen bör beakta att ett genomförande av planförslaget kommer att belasta VA-systemet i Marstrand vilket redan har kapacitetsbrister.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-02-14. I yttrandet står det, ”*Trafiksäkerheten och kapaciteten är bristfällig på vissa sträckor av väg 168 mellan Ytterby och Marstrand, men Trafikverket bedömer att trafikökningen som detaljplanen medför är acceptabel. Vi har därmed inget att invända mot planförslaget*”. Länsstyrelsens delar Trafikverkets bedömning. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftningMarinarkeologi

Länsstyrelsens begär en marinarkeologisk förundersökning av de anläggningar som kom fram i och med den marinarkeologiska utredningen som Bohusläns museum utförde december 2015 (se Bohusläns museums rapport nr 2016:03 <http://samla.raa.se/xmlui/handle/raa/9577>). Kommunen behöver utföra den begärda undersökningen innan antagande av detaljplaneförslaget.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter beaktas.

Efterfrågad marinarkeologisk undersökning har genomförts. Områden med marinarkeologiskt intressanta lämningar har markerats på plankartan.

Kulturmiljö

Upplysning om att societetshuset är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (KML) behöver införas på plankartan. För ändring av byggnadsminnet krävs särskild ansökan för ändring av byggnadsminne enligt KML 3 kap. De åtgärder som planeras för societetshuset i samband med förändrad verksamhet måste prövas särskilt enligt KML och byggnadsminnets skyddsbestämmelser.

I planbeskrivningen redogörs utförligt för platsens höga kulturvärden såväl ur ett helhetsperspektiv som för de enskilda byggnaderna. I föreliggande planförslag föreslås de tillkommande paviljongerna kläs med koppar, vilket Länsstyrelsen bedömer vara ett lämpligare fasadmateriäl för Marstrands kulturhistoriska karaktär än det tidigare förslaget om fasadklädsel i mässing.

Länsstyrelsen bedömer att det för kulturmiljön är mycket positivt att takfönster på båtellen endast medges på takfall mot baksidan. Det är också positivt att båtellen har försetts med rivningsförbud. Utformningsbestämmelserna för det vandrarhem som planeras bakom båtellen anses vara tillräckliga för anpassning till den kulturhistoriska karaktären. Vad gäller planerat högvattenskydd bedömer Länsstyrelsen att plankartans bestämmelser i detta skede är tillräckliga.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter beaktas och noteras.

Information om att societetshuset är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen har lagts in på plankartan.

FÖRSVARSMAKTEN

YTTRANDE

2017-02-07

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkt noteras.

SKOGSSTYRELSEN

YTTRANDE

2017-01-24

I den upprättade naturvärdesinventeringen identifieras lövskogen med särskilda naturvärden. På landskapsnivå fyller dessa lövskogar en viktig roll för att bland annat uppnå miljömålet levande skogar. Vi ser det därför som positivt om träd och substrat som är viktiga för den biologiska mångfalden skyddas i anläggningsfasen. Vi ser det också som positivt om dessa sköts så att naturvärdena bibehålls eller utvecklas över tid.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

YTTRANDE

2017-02-16

SGI:s ställningstagande

I det fortsatt planarbetet har en bergteknisk- och detaljerad geoteknisk utredning utförts. Den geotekniska utredningen visar att stabiliteten för befintliga förhållanden uppfyller erforderlig säkerhetsnivå. För att hantera osäkerheter i hållfasthetsbedömningen har en erforderlig säkerhetsfaktor valts i övre delen av intervallet $F_{KOMB}=1,5$. SIG noterar att beräkningar i odränerad analys saknas. Istället har beräkningar utförts i dränerad analys. SIG anser att bedömningen att frågå praxis och inte utföra odränerad analys inte är belyst tillräckligt i utredningen. En komplettering avseende detta rekommenderas.

I sektionerna C och E, där kurbad och vändplan planeras uppnås inte en tillfredställande stabilitet för givet planändamål. Utredningen förordar att kurbadet delvis grundläggs på berg och delvis på pålar/plintar så att hela byggnadslasten förs ner till berg. För vändplanen krävs det omfattande urgrävning av underliggande massor för att uppnå en acceptabel säkerhet. I planbeskrivningen beskrivs stabilitetsförhållandena i allmänna ordalag.

”Generellt bör nya och planerade byggnader och anläggningar samt eventuella uppfyllningar utformas så att belastningen inte nämnvärt ökar på ingående jordlager, dvs. tillkommande laster behöver kompenseras alternativt föras ner till berg”

SGI anser att detta i huvudsak stämmer på stabilitetsförhållandena inom planområdet. Dock saknas koppling mellan geotekniska förutsättningarna, exempelvis tillåtna laster, och vilka åtgärder/restriktioner som krävs för att uppnå en tillfredsställande stabilitet. Därtill och huruvida dessa har säkerställas på plankartans eller ej. SGI vill uppmärksamma att det i geoteknisk utredning har tydliggjort att det krävs specifika förutsättningar för att en tillfredställande stabilitet ska uppnås. Dessa har inte säkerställs på plankartan eller infört i planbeskrivningen.

I syfte att undersöka hur en gradvis hållfasthetsökning genom jordprofilen påverkar stabilitetsförhållandena vid vändplanen (sektionE) har en känslighetsanalys utförts. Analysen visar att stabilitetssituationen förbättras och att tillfredställande stabilitet är möjlig. Detta kräver att följande kriterier uppfylls; lägre marknivå än planerat, lättfyllning samt en

belastningsrestriktion på 10 kPa. För att nyttja dessa resultat krävs dessutom en kompletterande geotekniska undersökningar som verifierar antagen hållfasthetstillväxt.

Vidare har en bergteknisk besiktning utförts för att utreda förutsättningar för bergras och blocknedfall. Utredningen visar att bergytan i orört tillstånd är stabil och att påträffade block för nuvarande markförhållande inte utgör någon risk. Vid bergschakt ska, enligt utredningen, en bergteknisk sakkunnig tillkallas för att bedöma schaktens och bergytors stabilitet. Detta för att det förekommer sprickriktningar som kan ge upphov till bergutfall i form av utglidning eller stjälpning. SGI vill uppmärksamma att risker kopplade till bergstabilitet inte belyst i planbeskrivningen. En redogörelse av samtliga risker är en central del i detaljplanearbetet och SGI anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en skrivelse avseende bergstabilitet och hur planförslaget påverka av risken för bergras/blocknedfall. Avslutningsvis rekommenderar vi att det på plankartan införs, med exempelvis en upplysningstext, att bergteknisk sakkunnig ska tillkallas vid eventuell bergschakt.

Slutligen noterar SGI att det planeras för ett högvattenskydd för att klara högre havsnivåer till följd av klimatförändringen. Vi vill uppmärksamma att översvämningsförebyggande åtgärder t.ex. uppfyllnader och vallar, kan medföra geotekniska konsekvenser vilket också måste beaktas.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter beaktas och noteras.

Den geotekniska utredningen har uppdaterats och revideringar gjorts avseende geoteknik i planbeskrivningen samt på plankartan. Placering och utformning av vändplanen vid kurbadhuset har reviderats och plankartan har försetts med planbestämmelse om tillåten markbelastning vid vändplanen. Upplysningar avseende geotekniska frågor har också tagits med på plankartan.

TRAFIKVERKET

YTTRANDE

2017-02-14

Trafikverkets synpunkter

Väg 168

Väg 168 leder fram till Marstrands färjeläge där färjan till Marstrandsön avgår. Väg 168 är en regional väg med statlig väghållning. Årsdygnstrafiken vid senaste mätningen år 2013 var ca 2 300 fordon. På sommaren ökar trafiken väsentligt.

Kommunen har låtit göra en trafikmätning under fyra månader kring sommaren. Under den uppmätta perioden trafikerades vägen med i genomsnitt lite drygt 3550 fordon per dygn. Antalet besökande till planområdet varierar med olika årstider och vintertid är antalet fordon betydligt mindre. När föreslagna förändringar är genomförda bedöms planförslaget generera ett nettotillskott med ca 120 fordonsrörelser per dag vid högsäsong under sommarmånaderna.

Marstrand Expressbuss går mellan Göteborg och Marstrands färjeläge med regelbundna turer såväl vintertid som sommartid. Kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar för turister och besökande att åka kollektivt till de nya anläggningarna.

Trafiksäkerheten och kapaciteten är bristfällig på vissa sträckor av väg 168 mellan Ytterby och Marstrand, men Trafikverket bedömer att trafikökningen som detaljplanen medför är acceptabel. Vi har därmed inget att invända mot planförslaget.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras

KOMMUNALA NÄMNDER

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

YTTRANDE

2017-03-02 (inkom med begäran om anstånd om längre inlämningstid)

Följande synpunkter lämnas till planenheten som svar på remiss i granskningskedet av detaljplan Marstrand 5:39 m.fl. (Båtletet):

Exploatering av vattenområdet i detaljplanens västra del innebär att 75 % av de marina områdena kommer tas i anspråk av kurbad och båthamn. Det medför en förlust av grund marin mjukbotten där det bl a finns ålgräsängar. Exploateringen kommer medföra muddring både i byggskedet och som underhåll och det kommer även att påverka de tätare bestånden av ålgräsängar som finns väster om det föreslagna planområdet.

Med vetskap om att 98 % av ålgräsängarna inom Kungälv kommun har försvunnit så anser miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen behöver omarbetas avseende konstruktionen av det föreslagna kurbadet. Nuvarande utformning av kurbadet och pir i detaljplanen avstyrks med hänvisning till att de medför ett för stort ingrepp i befintlig grund marin mjukbotten och för stor påverkan på befintliga ålgräsängar.

Marstrands vattenverk är placerat inom det föreslagna detaljplaneområdet. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det i planen borde finnas mer mark runtom vattenverket att tillgå för eventuella framtida utbyggnationer. Prickmarkering på plankartan, i direkt anslutning till vattenverksbyggnadens nordvästra del, bör tas bort.

Det kommunala avloppsreningsverket för Marstrand är överbelastat. Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet har förelagt Kungälv kommun i beslut under 2016 att vidta åtgärder. Av den anledningen behöver planenheten säkerställa med länsstyrelsen att anslutningen av detaljplanen för kurbad, hotell och vandrarhem, Marstrand 5:39 med flera (Båtletet) till Marstrands avloppsreningsverk går att genomföra med acceptabel reningskapacitet. Om detta inte kan säkerställas borde genomförandet av föreslagna detaljplan avvakta till dess Marstrands avloppsreningsverk har tillräcklig kapacitet.

Av plankartan och genomförandebeskrivningen bör det framgå att en anmälan om dagvattenrening ska inkomma till miljö- och byggnadsnämnden innan anläggandet. Krav på provtagning av sediment innan byggnation bör skrivas in i plankartan och genomförandebeskrivning.

Byggrätter ovanpå befintliga bergvärmehål bör tas bort.

Utredning om parkering på Marstrand ska vara färdig innan detaljplan antas.

Förvaltningen kommentar:

Kompletterande inventering sommaren 2017 visar att ålgräsförekomsten under säsongen inte var så omfattande som den tidiga inventeringen indikerade. Den kompletterande inventeringen visade inte heller på några andra anmärkningsvärda arter. Detaljplanens MKB kvarstår i sin samlade bedömning att ett genomförande av planförslaget inte bedöms leda till betydande negativ miljöpåverkan.

Kapaciteten i det kommunala avloppsreningsverket är en fråga som följt planarbetet och är viktigt för alla utvecklingsprojekt i Marstrand. VA-enheten jobbar med frågan men det kommer dröja innan problemet har fått en fullständig lösning. Kapacitetsproblemen uppstår sommartid.

Information om borrhål för bergvärme har förtydligats i planbeskrivningen.

Anmälan om rening av dagvatten är en genomförandefråga som inte regleras på plankarta eller i planbeskrivningen. Frågan föreslås istället lyftas i kommande exploateringsavtal med exploatören.

För bygglov krävs att verksamheten kan uppvisa att antalet nödvändiga parkeringsplatser garanteras. Exploatören har meddelat att verksamhetens parkeringsbehov säkerställts genom hyreskontrakt på privat fastighet.

FASTIGHETSÄGARE

MARSTRAND 15:7

YTTRANDE

2017-02-14

Genom köpekontrakt den 16 september 1998 förvärvade Brf Läkarbostaden fastigheten Kungälv Marstrand 15:7. Brf Läkarbostaden hade vid tillfället fyra medlemmar. Medlemmarna hade dessförinnan varit kommunens hyrestagare till samma fastighet. Föreningen bildades således enbart med anledning av möjligheten köpa ut fastigheten från kommunen.

Under tiden före förvärvet var den tomt som hyresgästerna hyrde och disponerade klart avgränsad med staket och uppvuxen häck. När fastigheten därefter skulle förvärvas av hyresgästerna genom Brf Läkarbostaden var det både för kommunen, i egenskap av säljare, liksom för Brf Läkarbostaden, i egenskap av köpare, givet att det som förvärvades var samma tomt/mark som man tidigare hyrt. Tomten är alltjämt idag avgränsad på precis samma sätt som vid förvärvet, med samma staket och häck. I förvärvet ingick tillbehör som enligt jordabalken är fast egendom som staket, häck och buskar. Om säljaren ville behålla denna fast egendom skulle det ingå i köpekontraktet, vilket det inte gör.

Någon undersökningsplikt har inte funnits för Brf Läkarbostaden avseende tomten, eftersom båda parter varit helt på det klara med vilken tomt/mark bit som förvärvades. Tre av de fyra bostadsrättshavarna bor alltjämt kvar på fastigheten och alla har samma uppfattning om vad köpet omfattade.

Om kommunen vid förvärvstillfället hade en annan uppfattning än vad som diskuterades har säljaren i sådant fall upplysningsplikt.

Den markbit som kommunen nu menar inte tillhör fastigheten Kungälv Marstrand 15:7 har därmed ingått i Brf Läkarbostadens köp. I den mån del av förvärvad mark nu visat sig rent formellt inte tillhöra fastigheten får den i vart fall anses ha förvärvats med nyttjanderätt – tomträtt. I betalningen för fastigheten ska då tomträtsavgiften även anses ha ingått. Den föreslagna detaljplanen inkräktar därmed på Brf Läkarbostadens rätt och kan inte godkännas.

Hur kommunen idag kan göra anspråk på en andel mark som så tydligt, inte minst från kommunens sida, ingått i det nämnda förvärvet är obegripligt. Om kommunen nu menar sig själva ha vetat om de verkliga förhållanden vid försäljningen utgör det ett handlande som skulle strida mot tro och heder.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Gällande detaljplan har haft/har samma avgränsning mellan kvarters- och allmän platsmark som det nya förslaget. Gällande fastighetsgräns följer också samma gräns. Därmed skiljer sig den nya planen inte i förhållande till nuläget och det anspråk som kan göras på marken.

Kungälv kommun kan inte finna uppgifter/information om att köpet av fastigheten avser någon annan mark än den som är fastighetsreglerad enligt avstyckning gjord 1965 (akt 14-MAR-773).

MARSTRAND 15:9

YTTRANDE

2017-02-18

Vi är närboende året runt och äger fastigheten Marstrand 15:9.

Med anledning av förslaget på detaljplan för området kring Båtellet så har vi en del synpunkter som följer.

Vid samrådet i augusti 2015 så kunde man inte svara på några frågor och nu ca 1 och ett halvt år senare så kommer det ett förslag på plan som är ännu mer omfattande. Ingen dialog har skett med oss närboende under tiden. Vi anser att det behövs flera informationsmöten och en frågestund där ansvariga kan ta emot och beakta våra synpunkter istället att som hittills bara släta över frågorna som mindre viktiga.

Kan krasst konstatera att vi i stort sett lämnar in samma synpunkter som förut med några tillägg då det senaste förslaget innebär ännu mer påverkan för oss.

1.

På norra sidan av vår tomt är det inritat en park där det idag är en gräsmatta. Området är beskrivet som torg/mark/service där det blir tillåtet att uppföra servicebyggnad. Vi motsätter oss nya byggnader framför vår tomt. Som jag tidigare skrev i mitt förra svar så är detta den enda vägen in till vår trädgård. Vi har grannar på båda sidorna och kan därför inte komma åt vår tomt annat än från norra sidan. Om vi behöver transportera något till vår trädgård eller till vår källare så är detta enda vägen och således måste det finnas möjlighet att komma fram med fordon. Även räddningstjänst måste kunna komma fram till norra sidan av vår fastighet. Vore klädsamt av kommunen att beakta detta istället för att hävda att vi inte har rätt att kräva detta.

2.

Nuvarande pir föreslås bli mycket längre, uppskattningsvis dubbelt så lång, med en hög byggnad längst ut. Detta innebär att där vi idag ser berget möta vatten kommer skymmas av en byggnad och alltså delar av vår havsutsikt kommer att försvinna. Detta gäller även för Kungsplan där utsikten kommer att skymmas ännu mer ju mer västerut man kommer. Den högsta tillåtna höjden på 11 m blir som en vägg om man står på långgatan och tittar ut mot havet. Vi anser att föreslagen storlek på området och byggnader för det nya kurbadet är för stort och tar för stor plats både när det gäller utsikt men även i förhållande till nuvarande byggnader och omkringliggande natur. Den föreslagna tillåtna höjden på 11 m längst ut mot havet är alldeles för hög.

3.

Nuvarande badplats ute på piren försvinner helt och tillgängligheten för allmänheten tas bort till en stor del av området vid nuvarande badplats. Det inritade förslaget på badplats vid nuvarande brygga kan inte ersätta det som idag finns på piren. Det finns knappt några ytor att vara på om man har tänkt att tillbringa en dag vid havet. Där flytbryggorna är inritande är det väldigt grunt vatten och kan inte bli en bra badplats. Vart ska folk ta vägen? Ska man ligga på kajen och sola, fika, byta om mm.?

4.

Det saknas mått på utbredning när det gäller längd och bredd. Volymmodeller måste presenteras så att man tydligt visar hur stora ytor och volymer man faktiskt kommer att ta i anspråk. Vidare så finns det för lite vyer från olika väderstreck med i underlaget för att kunna göra en bra bedömning av hur områdets karaktär påverkas. Man har undvikit att göra vyer från de väderstreck där påverkan blir som störst och vill alltså inte visa upp den stora påverkan som det blir. Varför kan ni inte ta fram dessa vyer? All data finns! Ni har ju gjort väldigt fina vyer från andra håll så uppenbarligen finns den information som krävs för att generera bra datoranimeringar.

5.

Transporter kommer att öka. Under säsong så är det redan idag mycket transporter med tunga fordon och detta kommer att öka. Om man använder mindre fordon blir det istället fler transporter och trafiken ökar ännu mer. Vi har barn som går själva både till och från skolan och är ute och leker på fritiden. En ökning av transporter ser vi som väldigt negativt.

6.

Man kommer att täcka en väldigt stor yta med både fasta och flytande delar med följd av att inte solljuset kan komma åt. En flytande konstruktion kommer rimligen att bottenmålas och sammantaget ger detta en stor påverkan på den marina miljön.

7.

Det föreslagna högvattenskyddet som innebär att man bygger en upp till 1.5 m hög mur kring badhusplan tar ju bort hela områdets nuvarande karaktär. Att som idag stå på långgatan eller badhusplan och blicka ut mot havet blir ju inte längre möjligt utan man kommer att titta in i en mur. Om det är detta som krävs för att klimatsäkra området så visar ju detta att det är högst olämpligt att uppföra nya byggnader på platsen.

8.

Återigen så är tiden väldigt kort för att hinna gå igenom materialet och lämna synpunkter. Förra gången var det mitt i sommarsemestern. Denna gången under sportlovet. Avsaknaden av dialog med närboende finner vi väldigt anmärkningsvärt. Det är respektlöst mot oss närboende.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

1. Det kommer med största sannolikhet fortsatt vara möjligt att komma åt baksidan på fastigheten Marstrand 15:9. Detta kan dock inte ses som en självklarhet och kan exempelvis hindras vid evenemang eller att Kungsplan på annat sätt är ianspråktaget. Även om det inte finns några direkta beslut på att uppföra en servicebyggnad eller på annat sätt förändra Kungsplan med exempelvis planteringar är det en möjlig utveckling av platsen i framtiden. Även gällande detaljplan anger Kungsplan som allmän platsmark, närmast er fastighet anges användningen till *park eller plantering*. Istället föreslås användningen Torg för hela ytan. Principiellt är det inte en rättighet att kunna angöra sin fastighets baksida om angöring säkerställts från minst ett annat håll.
2. Föreslagen byggnadshöjd och påverkan på landskapsbilden anses vara rimlig och acceptabel. Tillåten byggnadshöjd på kurbadet har anpassats efter höjden på Båtellet.
3. Exakt utformning av badplatsen är inget som slås fast i detaljplanen. Hur badet kan användas beror på hur det utformas. Med exempelvis bryggor och gradänger finns det olika möjligheter att vistas vid havet. En badplats behöver inte alltid vara en plats man uppehåller sig en längre del av en dag utan kan också vara av mer urban karaktär, avsedd för kortare vistelser, eller bara för att ta ett dopp.
4. Det största markområde som kan tas i anspråk för byggnader framgår av detaljplanekartan. Tillåten byggnadshöjd för kurbadet är anpassat efter höjden på Båtellet.
5. På Marstrandsön är det förhållandevis få fordonsrörelser. Det bedöms som fördelaktigt att kunna få ner antalet tunga transporter och att istället i samutnyttjande använda mindre fordon för transporter på ön. Se även kommentar yttrande Marstrand 17:3.
6. Påverkan på den marina miljön har inte bedömts leda till betydande negativ påverkan.
7. Om inget högvattenskydd på sikt uppförs kommer platsen som den ser ut idag att gå förlorad och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna/miljön förstöras/försvinna. Det bedöms inte som eftersträvanvärt. Ett alternativ är att höja alla byggnader och kajer till en högre grundläggningsnivå för att säkerställa dess fortlevnad, detta bedöms vara förenligt med höga kostnader och även det en stor påverkan på kulturmiljön. Ett högvattenskydd, i form av en mur, har i detta avseende ansetts vara ett rimligt alternativ och miljön som den ser ut idag kan till stora delar finnas kvar. Som yttrandet påpekar innebär alternativet mur viss påverkan på utsikten, dock föreslås öppningar i muren och det är enbart i samband med högvatten och stormar som muren helt kommer tillslutas. Utformning av högvattenskyddet är inte i detalj fastslaget i detaljplanen utan kan komma att förändras vilket får studeras i samband med att behovet av skyddet blir aktuellt.
8. Granskningstiden har uppfyllt de krav som ställs i plan och bygglagen. Därtill har det alltid funnits möjlighet att kontakta ansvarig handläggare inom kommunen.

MARSTRAND 17:3

YTTRANDE

2017-02-19

Undertecknade önskar härmed lämna synpunkter på detaljplan för kurbad, hotell och vandrarhem, Marstrand 5:39 m.fl. Vi anser att bygglov enligt granskning till ny detaljplan för kurbad, hotell och vandrarhem, Marstrand 5:39 m.fl. strider mot omgivningskravet och därför påverkar vår fastighet negativt i flera aspekter. Vi vill därför lämna synpunkter och också ha rätten att överklaga ett eventuellt beslut om att anta detaljplanen. Enligt planförslaget kommer nuvarande verksamhet att utökas drastiskt på många plan. Det medför flera negativa konsekvenser för oss som fastighetsägare, både i det vardagliga livet, såväl som ekonomiskt. En betydande påverkan är trafikbullret som, enligt förslaget, kommer att öka i intensitet vad gäller antalet transporter och specifikt mängden tunga transporter. Idag upplever vi bullerstörning från den tunga trafiken, som stör sömn och möjlighet till att ha öppet fönster eller annan utomhusaktivitet, främst då sommartid, då också trafiken är mest frekvent. Med nuvarande planförslag innebär det en ökad påfrestning året om, liksom i antalet transporter, då trafiken kommer att köra dubbla gånger förbi vår fastighet (tur och retur). Idag kör den tunga trafiken enbart en väg förbi vår fastighet. Det planerade kurbadet förminskar vår havsutsikt. Vi motsätter oss även fasad/takbeklädsel. Tillgängligheten till den stranddel där slipen föreslås försvinner. Detaljplanen har flera vaga punkter, vilka gör det svårt att få en reell uppfattning om planen. Vi anser inkomma med fler yttranden efter att kommunen/ägare förtydligat sig.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Att antalet transporter till viss del kommer att öka är en förutsättning för att kunna bedriva verksamhet på platsen. Hur dessa transporter sker är dock inget som regleras i detaljplanen utan bestäms av de lokala trafikföreskrifterna, som gäller för samtliga verksamheter, besökande såväl som boende på Marstrandsön. Antalet transporter till området skulle kunna öka utan en ny detaljplan, om området nyttjats till fullo inom ramen för vad gällande detaljplaner medger.

Som boende inom en tätort får det anses vara vedertaget att utsättas för en viss omgivningspåverkan från trafik, byggnationer etc. Marstrandsön är generellt ett område som har en relativt liten trafikmängd, hela öns gatunät är klassat som gågata och det är reglerat vilken trafik som får föras över med färjan till ön. Det har dessutom skett en minskning av antalet fordonsöverfarter. År 2016 åkte cirka 11 300 fordon med färjan, år 2015 åkte cirka 13 000 fordon och 2014 åkte cirka 14 000 fordon. Detta innebär att det under dessa tre år i genomsnitt transporterades omkring 36 fordon/dygn under året men där det i realiteten är en större andel under sommarhalvåret. Var på Marstrandsön fordonen har sin destination är inte känt men att samtliga fordon skulle trafikera hela ön är osannolikt. Antalet fordonsrörelser utanför enskilda fastigheter torde därför var än lägre. Att det därmed skulle röra sig om sådana trafikmängder att de är att klassa som störande är osannolikt men där den enskildes uppfattning om vad som är störande givetvis skiljer sig åt. Det bedöms som fördelaktigt att kunna få ner antalet tunga transporter på Marstrandsön och att istället i samutnyttjande använda mindre fordon för transporter på ön.

Slipen är allmän plats och kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten på motsvarande sätt som idag. Därtill möjliggör detaljplanen för en ny allmän badplats.

MARSTRAND 17:4

YTTRANDE

2017-02-19

Som tidigare har vi synpunkter på de transporter som kommer gå utanför vår fastighet/dörr, i dagsläget har vi transporter till Båtellet och Socitytshuset dagligen under sommarhalvåret, som är tung trafik, gällande den plan som ni tagit fram så kommer all trafik att gå utanför oss samt vända och ta samma väg tillbaka vilket den inte gör idag då den kör runt Socitytshuset och upp på Långgatan. Detta innebär att vi kommer att ha tung trafik utanför vår dörr året runt förmodligen dagligen. Gällande själva byggnationen så kommer det vara en arbetsplats som kräver mycke transporter,

buller mm vilket också kommer att påverka vår vardag under flera år. Gällande vår havsutsikt så kommer den att försvinna om detta förslag går igenom, vi har i dagsläget utsikt från vår fastighet mot Marstrandsfjorden som kommer helt att försvinna. Vi som fastighetsägare är imot hela planförslaget.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Transporter i samband med byggnationen ska genomföras på ett sätt som inte skadar gator eller byggnader. Detta kommer att studeras närmare men skulle kunna innebära sjötransporter av byggnadsmaterial med mera för att på det viset inte behöva köra tyngre transporter via de smala gatorna på Marstrand.

Se även kommentar yttrande från Marstrand 17:3.

NÄRBOENDEGRUPPEN

YTTRANDE

2017-02-20

Närboendegruppen har en rad obesvarade frågor som vi önskar svar på.

1. Vad har hänt med kommunfullmäktiges beslut 2011-12-29? Då skulle det enligt beslutet byggas en unik medicinsk klinik med bl.a. MR-kamera och kallbadhus.
2. Försäljningen av Båtellet var villkorad avseende bl.a. med öppettider och avgifter för besökare till inomhusbadet. Varmbadhuset i Båtellet kommer att tas bort och är nu stängt. Fritidsgården har stängt trots att det var villkorat att den skulle hållas öppen alternativt flyttas till annan lokal. Vad är skälen till att villkoren inte beaktas?
3. Var har förvaltningen inte genomfört en barnkonsekvensanalys? I planbeskrivningen beskrivs miljökonsekvenser, konsekvenser för kulturmiljön och sociala konsekvenser. I kommunen riktlinjer för tjänsteskrivelser står det att barnperspektivet skall beaktas inför alla beslut. Bakgrunden är att barnkonventionen blir svensk lag den 1 januari 2018. Redan idag är alla FN-konventioner folkrättsligt bindande avtal som kommunen har ett ansvar att följa.
4. Enligt kommunallagen ska den kommunala verksamheten bedrivas så att medborgarperspektivet görs central. Kommunens uppgift är med andra ord att betjäna de egna kommunmedlemmarna. Därför undrar vi varför kommunen inte besvarat vår fråga ”för vem och varför föreslås denna detaljplan?” Ett stort antal marstrandbor har under flera år påtalat behoven hos barnfamiljer, ungdomar och personer med funktionsnedsättningar. Inget av dessa behov nämns i den sociala konsekvensanalysen.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras och beaktas.

1. Detaljplanen möjliggör uppförande av ett kurbad. Innehållet i anläggningen är inte styrt i detaljplanen men skulle exempelvis kunna innehålla varm- och kallbassäng, rehab, relaxavdelning, bastu, gym, simskola/motionssimning samt restaurang/café.
2. Kommunen kan i en detaljplan inte reglera saker som ligger utanför plan- och bygglagens ramar, såsom öppettider för en verksamhet eller vilken servicestandard denna ska tillhandahålla.
3. I tjänsteskrivelsen för beslutet om att gå ut på granskning gjordes en bedömning av beslutet i förhållande till barnperspektivet, se utdrag nedan. Planbeskrivningen har uppdaterats inför antagandet.

Om detaljplanen genomförs rivs den tillbyggnad till nuvarande Båtellet som innehåller simbassäng, där bland annat simskola bedrivs. Enligt kommunens miljöenbet är bassäng och omklädningsrum slitna. Det föreslagna kurbadet innehåller ny bassäng och omklädningsrum, som ger en bättre miljö för barn som ska lära sig simma. Det går inte att bedöma i detaljplanen om den nya badanläggningen får högre inträdesavgifter, vilket kan påverka barns möjligheter att bada i framtida anläggningen. Ett nytt vandrarhem planeras som bland annat vänder sig till familjer, barn- och ungdomsläger med flera, för möjligheten att vistas och övernatta på Marstrand för en rimlig kostnad. Utemiljön avses också rustas upp, med en badplats, iläggnings- och upptagningsmöjligheter för optimistjollar m.m. där både barn och vuxna kan vistas utan att behöva betala. Stora öppna ytor med direkt anslutning till hav och natur ger goda förutsättningar för lek, bad och vistelse för barn och deras familjer.

4. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Marstrand med kurbad, hotell och vandrarhem men även att reglera och säkerställa de höga kulturhistoriska värdena hos befintliga byggnader samt reglera villkoren för hur nya byggnader skall kunna uppföras med hänsyn till kulturmiljön. Planen fastslår även ytor för allmän plats och möjliggör uppförandet av en allmän badplats. Ett genomförande av detaljplanen bedöms komma såväl boende som näringsliv och besökare tillgodo.

BOENDE, ARRENDATORER

MARSTRANDS TENNISKLUBB

YTTRANDE

2017-02-20

Båtellet har under många år varit av intresse, för att anpassas till Marstrand, som lokalsamhälle. Två förändringar har positivt påverkat verksamheten och möjligheterna att utnyttja fastigheten för lokalsamhället, på ett bra sätt. Tillkomsten av bassängen och överbyggnaden. Sedan var det tillkomsten av stora salen vid vattenverket. Stor möda har lagts ned för att få dessa båda tillbyggnader till stånd.

När man nu – enligt förslaget – river båda dessa båda tillbyggnader, river man också en del av kontakten med lokalsamhället.

Inseglingen från norr, kan nog räknas som det vackraste som finns i Europa. Har sett ett par illustrationer, hur nya kallbadhuset kommer att se ut när man med båt kommer in norra inseglingen. Det som visats av kommande kallbadhuset, ser mest ut som ett strandat vrak. Nya kallbadhuset måste studeras, så att det kompletterar befintliga byggnader och inte förfular denna vackra del av Marstrand.

Sammanbindningen mellan Societetshuset och Båtellet. Om jag minns rätt, kallad paviljongen, är byggen som ej har någon samklang med bebyggelsen i Marstrand. Tänk om, anpassa till övrig bebyggelse, speciellt vad gäller utseendet.

En tillkommande huskropp har beteckningen "Vandrarhem". Tomten skall självklart även i fortsättningen vara Tennisbana, eftersom platsen är olämplig för boende. En stor del av detaljplanen kommer i framtiden att på ett påtagligt sätt bli beroende av klimatologiska förändringar. Området måste i detalj studeras utifrån behov av högvattenskydd.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Exakt utformning av kurbadet fastläggs inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglovsprocess. Även om presenterade illustrationer visar på en möjlig utformning är det inte säkert att den färdiga byggnaden kommer ha samma utseende/utformning. Detaljplanen reglerar förutom största byggnadsarea och byggnadshöjd följande för kurbadet:

- Fasader skall huvudsakligen vara av natursten och/eller trä med detaljering och färgsättning som samspelar med intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- Terrass/soldäck får anordnas utöver högsta tillåtna nockhöjd.

Inom ramen för dessa bestämmelser kommer bygglovsenheten att bedöma om slutligt förslag ryms.

Paviljongen ges en underordnad storlek, i förhållande till Båtellet och societetshuset, och uppförs med ett avvikande fasadmateriäl för att inte blandas ihop med nämnda byggnader och tydligt visa på bebyggelsens olika åldrar.

Ett vandrarhem har bedömts som lämpligt att uppföra på platsen för tennisbanan. Ett vandrarhem är en plats människor endast tillfälligt vistas på och samma krav som på bostadsbebyggelse föreligger inte.

Möjligheten att anlägga ett högvattenskydd har studerats och möjliggjorts i detaljplanen. Exakt placering och utformning läggs fast i samband med projektering.

ÖVRIGA

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

YTTRANDE

2017-02-09

Syfte med planen är att möjliggöra utveckling av Marstrand med kurbad, hotell och vandrarhem i området kring det nuvarande vandrarhemmet Bätellet. Detaljplanen syftar även till att reglera och säkerställa de höga kulturhistoriska värdena hos befintliga byggnader samt reglerar villkoren för hur nya byggnader skall kunna uppföras med hänsyn till kulturmiljön.

Naturskyddsföreningen har beretts tillfälle inkomma med synpunkter på ovanstående detaljplan. Vi har inte några inläggningar rörande planens syfte men lyfter fram några synpunkter som vi anser värda att beakta i det fortsatta planarbetet:

I Kungälv kommun har ålgräsängarna inventerats under åren och de arealer som försvunnit fram till idag kan därför jämföras under tid. Vid en jämförelse med 1980 har 98% av ålgräsängarna försvunnit. Detta har medfört att de kustnära fiskbestånden har minskat på ett mycket drastiskt, i det närmaste katastrofalt sätt.

Vi menar att två av miljökvalitetsmålen är särskilt viktiga att beakta inom det område detaljplanen berör.

- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Ett rikt växt- och djurliv

Våra synpunkter:

1. I Miljökonsekvensbeskrivningen framhålls att

a) Naturvärdena i lövskogen bedöms endast påverkas negativt i liten utsträckning under förutsättning att inga grova lövträd avverkas och att inga omfattande avverkningar i övrigt utförs för att ta ner skuggande trädvegetation.

I förslaget saknas åtgärd för att säkerställa vad passusen *under förutsättning att* innebär. På vilket sätt kommer träden att skyddas och bevaras? Åtgärder behöver synas i planen.

b) Naturvärdet som förknippas med de grunda mjukbottenarna påverkas negativt inom det avsnitt där det nya kurbadhuset föreslagits. Detta påverkar riksintresset för naturvärden negativt. Eftersom det är en begränsad vattenareal som påverkas, och eftersom vissa värden i bottenmiljön kommer att kvarstå, bedöms påverkan som liten i förhållande till hela riksintresseområdet.

Vi anser att dessa formuleringar är otydliga. Vilka värden i bottenmiljön kommer att kvarstå och varför? Vilka värden försvinner och varför kan man bortse från dessa? Uttrycket "begränsad vattenareal" är flytande. I vilken utsträckning kan man luta sig mot denna formulering och anse att det går att bygga/exploatera mjukbottenar? Det finns anledning att i en miljökonsekvensbeskrivning vara tydlig med begreppen, t ex "liten påverkan" i förhållande till areal och störning. I ett begränsat område kan det mycket väl finnas stora naturvärden. (Jmf även Länsstyrelsens yttrande i samrådet).

2. Paviljongens fasadmateriäl har ändrats till att vara koppar då det är ett materiäl som ur kulturmiljöhänsyn anses vara passande. Fasader och tak skall därför huvudsakligen utföras i koppar. Dagvatten från byggnaden skall renas.

Denna ökade mängd av Cu (koppar) ger en negativ miljöpåverkan. Cu i lös form kommer att via regnvatten transporteras till havet. Då Cu-halterna blir förhöjda kan mikroorganismernas förmåga att bryta ned växtdelar försämrats samt alger som bidrar till fotosyntesen slås ut. Även fiskars förmåga att föröka sig kan störas. Naturvårdsverkets förslag på gränsvärde för Cu är satt till 1,3 µg/l i saltvatten och 4 µg/l i sötvatten. (Eftersom Cu är ett giftigt materiäl kan användning på en publik byggnad ifrågasättas med tanke på besökare i olika åldrar).

Det tar ca 50 år för en kopparfasad att ärga såvida inte speciella metoder används för att skynda på processen. Det som inte lyfts fram i detaljplanen är att såväl koppar som kopparsalter och är giftiga. Vi hänvisar till miljökvalitetsmålet *Giftfri miljö*. Att undvika giftiga ämnen preciseras i de regionala miljömålen (Länsstyrelsens rapport 2015:50).

Vilken reningsmetod eller annan åtgärd kommer att anläggas för att omhänderta Cu från fasader och tak?

3) Flytbryggor och byggnation i vattnet kommer att påverka havsmiljön negativt genom skuggning och strömningsförändring.

Förslag till kompensationsåtgärder saknas i planen.

4) Båtarna (jollarna) som används bör vara utan bottenfärg. Viktigt att den planerade båtbottentvätten används för att hålla jollarna rena.

Vilka åtgärder planeras för detta?

5. Eventuell muddring skall göras vid rätt tidpunkt. Ingen dumpning av material får göras i havet med tanke på bland annat de kvarvarande ålgräsängarna.

Hur kan detta säkerställas?

6. Under åren 2014 till 2017 driver Naturvårdsverket, tillsammans med flera aktörer, en satsning för att uppmärksamma värdet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster och deras betydelse för oss människor.

I planen saknas redovisning av hur värdet av ekosystemtjänster kommer att tas tillvara.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

1. MKB
 - a. Träd och annan vegetation som ligger inom NATUR får, till följd av exploatering, inte påverkas utan tillstånd. Ytterligare skyddsbestämmelser har inte bedömts som nödvändiga.
 - b. Kompletterande inventering av planområdets ålgräsbestånd har genomförts sommaren 2017. Inom området finns viss förekomst av ålgräs och ca 35 m2 tas i anspråk av kurbad och badplats. Den nya inventeringen visar att ålgräsförekomsten under säsongen inte var så omfattande som den tidiga inventeringen indikerade. Den kompletterande inventeringen visade inte heller på några andra anmärkningsvärda arter. MKB:n har uppdaterats inför antagandet.
2. Dagvatten som varit i kontakt med kopparfasaden ska renas innan det släpps vidare i dagvattensystemet. Ytterligare precisering av metod har inte setts som nödvändig då en utpekad metod kan bli inaktuell eller på annat sätt visar sig olämplig i den fortsatta projekteringen. För att beviljas bygglov för paviljongen måste exploatören visa på att dagvatten som varit i kontakt med kopparfasad/-tak renas/tas omhand.
3. Genomförd strömningsmodellering visar på att förslaget inte leder till några negativa förändringar av vare sig sedimentförflyttningar eller vattenutbytet i sundet. Avseende skuggning är det i utpekade vattenområden endast tillåtet med enstaka flytbryggor.
4. Detaljplanen reglerar inte användningen av bottenfärg för jollar som kan komma att använda slipen. Användning av båtbottentvätt för att slippa bottenmåla jollar och båtar uppmuntras men ligger inte inom ramen för detaljplanen.
5. Åtgärder i vattnet, exempelvis muddring för kurbadet, kommer att föras av tillståndsansökan för vattenverksamhet där det mer i detalj kommer att redogöras för teknik, eventuella kompensationsåtgärder etc.
6. Kungälv kommun tar till sig frågan om ekosystemtjänster och kommer framöver titta på möjligheterna att få till rutin att kunna arbeta med och redovisa detta. I aktuell detaljplan fastläggs ytor för natur och park vilket motsvarar de ytor på land som bedöms innehålla flest biologiska värden. På land är det en begränsad yta av vad som nu är natur som tas i anspråk för exploatering. Rådande ekosystemtjänster på land bedöms därmed inte påverkas negativt. I havet är det en större oexploaterad yta som tas i anspråk. Detaljplanens tillhörande MKB bedömer att detta ianspråktagande inte är att klassa som en betydande miljöpåverkan.

SAMHÄLLSFÖRENINGEN MARSTRANDS FRAMTID

YTTRANDE

2017-02-20

Det allmänna intresset är åsidosatt.

- Idag erbjuder området en unik badplats med naturlig havssand och moränsand från ändmoränen vid Mäsingsviken. Framförallt barnfamiljer och boende på norra delen av ön har nyttjat badplatsen alltsedan kallbadhuset revs.
- Badhusplan används av seglarsporten vid stora evenemang. Svenska kyrkan och flera föreningar ordnar varje år midsommarfirande för cirka 500 boende och besökare på Badhusplan.
- Marstrandsborna har lämnat in flera namninsamlingar till kommunen för att visa samhällets behov av området och dess byggnader. Vi saknar en analys som beaktar allmänintresset av planområdet. Under 2000-talet har det projekterats ett kallbadhus, personalbostäder och bergshotell. Dessa projekt har valts bort av kommunen pga. områdets stora allmänintresse. En stor grupp marstrandsbor lämnade därför in ”vind i seglen”, en utvecklingsplan för området som belyser samhällets behov
- Hemområdet – den gräns som en fastighet skapar innebär i nämnda planförslag en olägenhet sett ur allmänhetens synpunkt. Föreslagna byggnader, planteringar och soffor kommer skapa en gräns mellan det allmänna och det privata.

Konsekvenserna av vattennivåhöjning är bristfälligt belyst.

- När den totala vattennivån höjs kommer vattnet att komma upp under Båtellet och tränga igenom den stenlagda kajen. Båtellets grundläggning som är bevaransvärd förutsätter att vatten kan spola in och ut under byggnaden. Den mark som ligger innanför planerad skyddsmur ovan kajen är ett utfyllt område bestående av sprängsten och skrotsten mm.

Konsekvenserna av den ökande trafiken vid byggande och drift är otillräckligt utredda. I bevarandeplanen från 1980 står att flera gator på Marstrandsön bl.a. Långgatan ej är lämpade för trafik. Orsaken är ”den lösa och dyiga leran i Långgatan-Drottninggatan, Kungsgatan-Rådhusgatan” ”Utmed dessa gator bör särskild hänsyn tas till de stabilitetsproblem förändringar kan orsaka i omgivningen” ”Den tyngre och alltför snabba biltrafiken inom dessa områden bör undvikas”

Avslutningsvis

1. Varför är villkoren för försäljningen inte belysta i planförslaget?
2. Varför och hur har beslutet att bygga en medicinsk klinik ändrats?

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Planen möjliggör uppförandet av en ny allmän badplats som ersättning för förlusten av befintlig badmöjlighet.

Kungsplan kommer fortsatt att vara allmän platsmark som kan användas vid evenemang, exempelvis för segelsporten och midsommarfirande. Allmänheten kommer fortsatt minst att ha tillträde till mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Det kommer fortsatt vara möjligt att gå längs med kajen och runda Båtellet. Inom allmän platsmark finns plats för ett framtida högvattenskydd, en möjlighet är att skyddet kan utformas som en soffa. Högvattenskyddet bedöms inte behövas inom de närmaste åren.

I samband med projektering av högvattenskyddet kommer frågan om risk för uppträning av havsvatten bakom skyddet att utredas närmare. Problematiken har belysts i planbeskrivningen och för att kunna skydda platsen och dess kulturhistoriskt värdefulla byggnader måste detta förhindras. Där kommer Båtellets, tidigare använda, intag av havsvatten i konflikt med möjligheten till ett komplett skydd. Då Båtellet inte längre avses användas som varmbadhus fyller intaget inte längre en praktisk funktion och även om det är en del av byggnaden är det idag inte synligt för allmänheten. Intagets eventuella kulturvärde till trots bedöms det som prioriterat att få till ett fungerande högvattenskydd och att det därmed är lämpligt att tillåta en stängning av intaget för att förhindra inträngning av havsvatten bakom högvattenskyddet. Intaget kan förhoppningsvis till delar ändå bevaras.

Transporter till och från planområdet har att förhålla sig till samma trafikregler som gäller alla transporter på Marstrandsön. Förslaget leder till att antalet transporter till och från platsen kommer att öka. Exploatörens ambition är att transporterna ska ske med mindre fordon för att minska eventuella negativa effekter såsom vibrationer och sättningsskador som tyngre fordon riskerar att medföra. Kungälv kommun jobbar dessutom med att utveckla förutsättningarna för samlastning av transporter på Marstrand för att minska antalet tunga transporter på ön.

Transporter i samband med byggnationen ska genomföras på ett sätt som inte skadar gator eller byggnader. Detta kommer att studeras närmare men skulle kunna innebära sjötransporter av byggnadsmaterial med mera för att på det viset inte behöva köra tyngre transporter via de smala gatorna på Marstrand.

Vissa av villkoren som är kopplade till försäljningen av Båtellet är inte av sådana slag att de rör detaljplanen och kan omformuleras till planbestämmelser som är förenliga med plan- och bygglagen.

Detaljplanen utesluter inte möjligheten att bygga en medicinsk rehab klinik inom användningen R₁ – Kurbad.

PRIVATPERSON 1

YTTRANDE

2017-02-09

Området runt Societetshuset och Båtellet behöver rustas upp och det är möjligt att detta kan ske genom förslaget. Detta kommer dock att innebära kraftigt ökad trafik i en ort som inte alls är byggd för motortrafik på land. Tyvärr har många skifferplattor skadats och försvunnit. OM detta skall genomföras borde tydliga gränser för trafiken till lands markeras. Utseendet på det nya havsbadet är egendomligt. Det är risk för att det från havet kommer att se ut som aktern på ett strandat skepp. Här borde större hänsyn tas till det befintliga formspråket. Den befintliga betongpiren i norr är i all sin enkelhet en mycket frekventerad badplats både av marstrandsbor, sommarboende och turister. Såvitt framgår av handlingarna skall den tas bort och inte ersättas av någonting. I förslaget finns angivet en förlängd brygga utanför nuvarande båtellet samt en sandstrand. Flertalet av de som nyttjar betongpiren vill bada i viss enskildhet och kanske t.o.m. naturbada när möjlighet erbjuds. Att helt ta bort möjligheterna till bad så som betongpiren nu erbjuder är en tydlig förlust för Marstrand som badort för allmänheten. Det finns uppgift om att ersätta piren med en sandstrand där det nu finns en "strand" som består av sprängsten. Att bibehålla en sådan sandstrand är närmast omöjligt med hänsyn till naturförhållandena. Det skulle vara nödvändigt att återskapa den varje år och det är knappast hållbart ur ett miljöperspektiv. Planen bör kompletteras med en ny pir som erbjuder den typ av bad i avskildhet som den befintliga. Den borde t.ex kunna integreras i det skydd som kallbadhusets nya byggnad kräver med den kreativitet som en duktig arkitekt besitter.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Förslaget leder till att antalet transporter till och från platsen kommer att öka. Exploatörens ambition är att transporterna ska ske med mindre fordon för att minska eventuella negativa effekter såsom vibrationer och sättningsskador. Exploatören har även tankar om att transporter till verksamheten ska ske sjövägen. Kungälv kommun jobbar dessutom med att utveckla förutsättningarna för samlastning av transporter på Marstrand för att minska antalet tunga transporter på ön.

Transporter i samband med byggnationen ska genomföras på ett sätt som inte skadar gator eller byggnader. Detta kommer att studeras närmare men skulle kunna innebära sjötransporter av byggnadsmaterial med mera för att på det viset inte behöva köra tyngre transporter via de smala gatorna på Marstrand.

En ny samlad allmän badplats, som ersätter platsens befintliga havsbad, blir möjlig att uppföra vid Kungsplan. Någon ny sandstrand planeras det inte för i nuläget, men badplatsens utformning kommer att fastläggas först i efterföljande projektering.

PRIVATPERSON 2

YTTRANDE

2017-02-15

Jag skulle vilja formellt framföra min personliga åsikt avseende Båtellets detaljplansändring. Nuvarande förslag tar inte hänsyn till den omfattande barn- och ungdomsverksamhet som sommartid sker på tennisbanan. När man lägger ned tennisbanan så kommer denna verksamhet att drabbas väldigt negativt. Att i ett senare skede eventuellt flytta tennisbanan till Långdammen är enligt mig inte en godtagbar lösning då banan bör ligga väderskyddat och i förbindelse med omklädningsrum, duschar etc. Därtill finns det flera andra argument som talar mot en flytt till Långdammen och andra tänkbara platser. Jag menar därför att nuvarande detaljplansförslag avseende Båtellet inte skall godkännas.

Jag hoppas att min åsikt framförs till dem som fattar beslut i frågan.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Möjligheten att ersätta tennisbanan på en ny plats på Marstrandsön har studerats men resultatet har inte visat på någon helt lämplig placering. Om det är möjligt att uppföra en ny tennisbana på Marstrandsön kvarstår att utreda, en lokalisering på Koön kan var ett alternativ då det redan finns en bana där.

Kungälv's kommun förordar, med detaljplanen, en utveckling med vandrarhem framför en tennisbana.

PRIVATPERSON 3

YTTRANDE

2017-02-19

Att jag motsätter mig att den plan som i dag är föreslagen, kommer att bli för stora förändringar på bebyggelsen!! Och inte i närheten av vad det en gång var. Sen behövs det göra något åt fastigheten, då nuvarande ägare inte gjort något åt fastigheten på flera år, men inte en förslag på sommaren maj-Aug finns behov av mer sängplatser i Marstrand, men i övrigt står nuvarande boendeanläggningar näst intill 1/2 fulla 1/2 året, så svårt att tro att ytterligare ett ställe skulle ge Marstrand mer arbetstillfällen, på helårs basis.

Förvaltningen kommentar:

Synpunkter noteras.

Föreslagen nybyggnation bedöms inte skada upplevelsen av Marstrands kulturmiljö. Societetshuset och Båtellet kommer fortsatt vara Kungälv's mest framträdande byggnader. Att paviljongen ges ett underordnat och tydligt avsteg från de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna blir ett sätt att inte förvanska upplevelsen och försvåra läsbarheten av det historiska Marstrand. Vissa kulturhistoriska drag kan med fördel tas tillvara men det får inte bli en pastisch som förvanskar värdet. Riksantikvarieämbetet skriver i sin handbok för kulturmiljövårdens riksintresse: *"För att de kulturhistoriska värdena ska tas tillvara i samhällsutvecklingen krävs ofta en kombination av olika åtgärder och insatser beroende på värdenas karaktär, omfattning, känslighet och behov. Det handlar inte bara om att bevara och skydda mot skada eller utarmning utan även om att utveckla, förädla, lägga till och nyskapa värden."* (Riksantikvarieämbetet 2014-06-23)

Vandrarhem tillsammans med hotell och kurbad bedöms som förenligt med utvecklingen av besöksnäringen på Marstrand och stämmer överens med Kungälv's kommuns övergripande inriktning för utveckling av besöksnäringen i kommunen.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget och dess handlingar har efter granskningen reviderats till följd av dels frågeställningar från inkomna yttranden men även till följd av genomförda utredningar och ett fortsatt arbete med förslaget. Förslaget föreslås kvarstå i sina huvuddrag.

Följande förändringar av plankartan har gjorts:

- Lastrestriktion har lagts på vändplanen vid kurbadet.
- Information om geotekniska förhållanden redovisas.
- Information om att societetshuset är byggnadsminne redovisas samt utbredningen av de brygglämningar som finns inom planens vattenområde.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kompletterande utredningar och arbete med detaljplanen har gjorts för att bland annat bemöta de synpunkter som lyfts i granskningen. Kungälv's kommun gör bedömningen att synpunkterna besvarats men det kan kvarstå synpunkter utifrån att författaren bakom yttrandet har en annan syn i frågan än vad kommunen har.

Synpunkter som kan kvarstå är:

- Påverkad utsikt
- Ianspråktagande av vattenområden för kurbad, pir och enstaka bryggor
- Negativa effekter på marinbiologiska värden
- Ianspråktagande av tennisplanen
- Förslaget inte är tillräckligt anpassat till kulturmiljön
- Negativa effekter av ökade trafikmängder
- Gränsdragning mellan fastigheten Marstrand 15:7 och Marstrand 5:1
- Detaljplanens tillåtna markanvändning och prioritering med andra efterfrågade samhällsfunktioner

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Marstrand 15:7
Marstrand 15:9
Marstrand 17:3
Marstrand 17:4

Närboendegruppen

Villagatan 1 - Marstrand 15:5
Villagatan 5 - Marstrand 15:2
Villagatan 7b - Marstrand 15:9
Villagatan 7c - Marstrand 15:8
Villagatan 9 - Marstrand 15:7
Villagatan 10 - Marstrand 19:2
Villagatan 14 - Marstrand 17:4
Villagatan 16 - Marstrand 17:3
Långgatan 3g - Marstrand 17:6
Långgatan 10 - Marstrand 25:14

ÖVRIGA SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET

Marstrands tennisklubb
Naturskyddsföreningen
Samhällsföreningen Marstrands framtid
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3

Kungälv's kommun bedömer att de synpunkter som inkommit bemötts

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2017-09-13

Martina Hermans
Enhetschef Plan

Viktor Zettergren
Planhandläggare