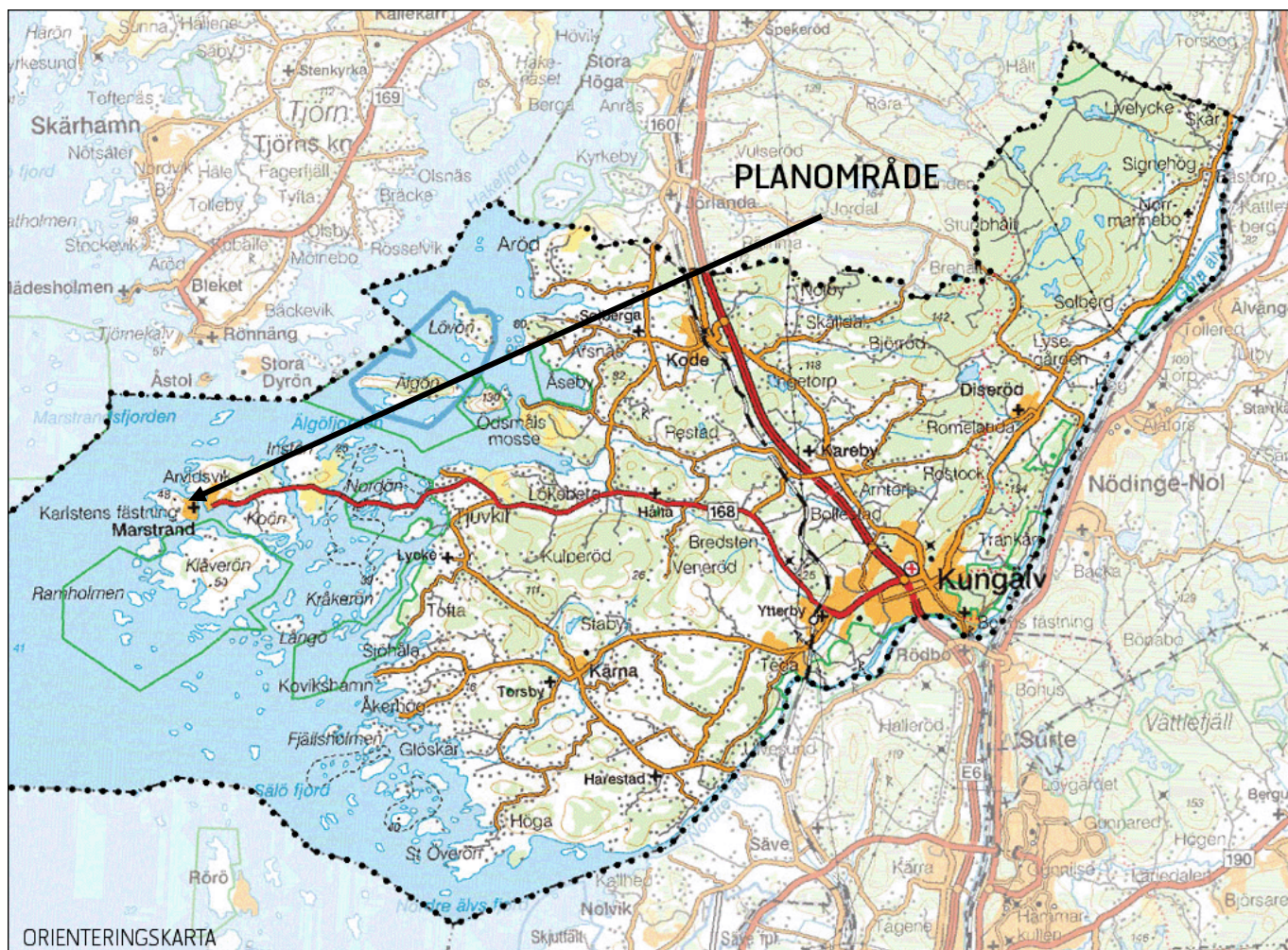


PLANBESKRIVNING

Antagandehandling upprättad 2015-06-23, reviderad 2017-09-13



Detaljplan för kurbad, hotell och vandrarhem

MARSTRAND 5:39 M FL (BÅTELLET MM)

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS	Stadshuset 442 81 Kungälv
TELEFON	0303-23 80 00
FAX	0303-23 91 67
E-POST	registrator@kungalv.se
HEMSIDA	www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
Detaljplan	4
Övriga planhandlingar	4
Utredningar och underlag	4
SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Riksintressen	6
Miljöbedömning	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Kulturmiljö	8
Fornlämningar	9
Mark och vegetation	9
Strandskydd	10
Geotekniska och bergtekniska förhållanden	12
Rekommendationer	13
Risk för höga vattenstånd	15
Bebyggelseområden	20
Hotell	20
Societetshuset	23
Paviljong	27
Kurbadhus	29
Vandrarhemmet	30
Vattenverk	31
Offentlig och kommersiell service	32
Friytor	32
Kungsplan	32

Lek och rekreation	33
Naturområden	33
Vattenområden	33
Gator och trafik	34
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	34
Kollektivtrafik	34
Parkering, varumottag	35
Störningar	35
Teknisk försörjning	35
Vatten och avlopp	35
Värme	35
El, tele, bredband	35
Avfall	36
Administrativa frågor	36
Konsekvenser av planens genomförande	36
Miljökonsekvenser	36
Konsekvenser för kulturmiljön	37
Sociala konsekvenser	38
GENOMFÖRANDE	39
Genomförandebeskrivningens syfte och mål	39
Organisatoriska frågor	39
Preliminär tidplan	39
Genomförandetid	40
Huvudmannaskap	40
<i>Ansvar för anläggningar</i>	40
Avtal och överenskommelser	40
Ansvariga myndigheter/upplysningar	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Markägare	40
Tomträtt	41
Upphävande av tomtindelning	41
Erforderlig fastighetsbildning	41
Gemensamhetsanläggningar	41
Ledningsrätt	41
Servitut	41
Ekonomiska frågor	42
Detaljplaneekonomi	42
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	42
Framtida driftskostnader	42
Tekniska frågor	43
Tekniska undersökningar	43
Vatten och avlopp	43
Dagvatten	43
Parkering	43
FORTSATT HANDLÄGGNING	43
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	44

HANDLINGAR

Detaljplan

- Plankarta med bestämmelser

Övriga planhandlingar

- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag

- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll 2017-09-13
- Naturinventering, Norconsult 2014-09-22
- Kulturmiljöunderlag, Acanthus 2014-10-03
- Kulturmiljöanalys och konsekvensutredning, Lindholm restaurering AB 2015-06-09, rev 2016-08-26
- Marinarkeologisk utredning, Marstrands norra inlopp, Bohusläns museum 2014:42
- Marinarkeologisk utredning, Bryggglämningar vid Kungsplan, Bohusläns museum 2016:03
- Marinbiologisk inventering, Naturcentrum 2016-05-17
- VA- och dagvattenutredning, Tyréns AB 2016-08-26
- Detaljerad stabilitetsutredning, Tyréns 2016-08-26, rev 2017-09-01
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns 2016-05-19
- Strömningsmodellering Marstrand, DHI juni 2016
- Marinbiologisk undersökning, HydroGIS AB, 2017-08-09

SYFTE

Samhällsbyggnad har fått i uppdrag att upprätta detaljplan för Marstrand 5:39 m fl med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Inom planområdet finns en lång tradition och historia med anläggningar för bad och rekreation. Här har bland annat tidigare funnits både varm- och kallbadhus. Planens syfte är att bygga vidare på denna tradition och möjliggöra utveckling av Marstrand med kurbad, hotell och vandrarhem i området kring det nuvarande vandrarhemmet Båtellet. 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. Omvandlingen innefattar en ombyggnad av det nuvarande vandrarhemmet Båtellet samt Societetshuset till hotell, en nybyggnad av ett varm- och kallbadhus med SPA, kurbad och behandlingar av olika slag, en ny receptions- och restaurangbyggnad ("paviljong") samt ett nytt vandrarhem. Som skydd för både befintliga och nyttillkommande byggnader mot stigande vattennivåer lämnas möjlighet att uppföra ett högvattenskydd.

Detaljplanen syftar även till att utveckla området kring Kungsplan och göra detta mer attraktivt. En ny pir föreslås anläggas som skydd för en badplats och inom vattenområdet som grän-

sar till Kungsplan lämnas möjlighet att anordna bryggor för bad. Befintlig slip för jollar utökas och i vattenområdet vid slipen medges bryggor där jollar tillfälligt kan lägga till.

Kommunens målsättning med detaljplanen är att utvecklingen med hotell, nytt kurbadhus och vandrarhem bidrar positivt till Marstrands utveckling med nya verksamheter och arbetstillfällen; att utvecklingen levandegör och tillgängliggör Kungsplan med omgivning i större utsträckning och blir mer välkomnande för både boende och besökare. Målsättningen är att ta vara på och utveckla befintliga kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvaliteter. Allmänhetens tillgänglighet till området i stort, naturstig och badplats är en av de viktiga frågorna.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på nordsidan av Marstrandsön och omfattar området kring vandrarhemmet Båtellet och Societetshuset. Fastigheter som berörs är Marstrand 5:39, 5:19, 11:1, 11:3 och 13:1. Förutom området kring befintliga byggnader inrymmer planområdet angränsande lövskogsklädda sluttningar samt en del av strandzonen norr om Båtellet. I planområdet ingår även Kungsplan samt vattenområden.

Areal

Planområdet har en areal på ca 3 ha.

Markägförhållanden

Marstrand 5:39 ägs av ett bolag där kommunen äger 10 %. Fastigheten Marstrand 13:1 ägs även denna av ett bolag. Övriga fastigheter är kommunägda där fastigheten Marstrand 11:1 tidigare var upplåten med tomträtt. Fastighetsförhållandena framgår ytterligare av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En fördjupning av översiktsplanen för Marstrand *Idealbild Marstrand* antogs av kommunfullmäktige i april 2008. Förslagen från denna har inarbetats i gällande översiktsplan 2010 för Kungälv kommun.

I *Idealbild Marstrand* anges att det är viktigt att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling för att bidra till ett levande samhälle året runt. Bland annat nämns att det är viktigt att skapa förutsättningar för hotellnäringen. Vidare anges att det i första hand är 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.

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

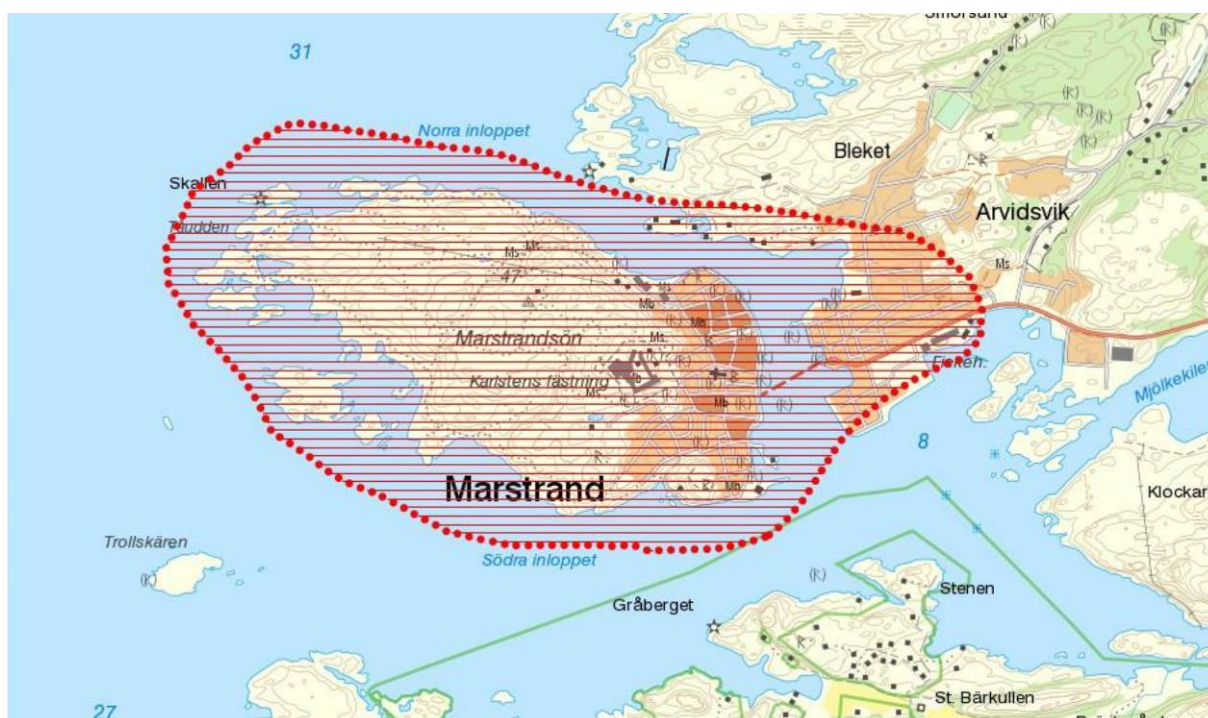
- Båtellet i Marstrand (nr 904), daterad 2002-06-19
- Idrottshall väster om Båtellet (nr 898), daterad 1995-12-14
- Del av Marstrand (nr 878), daterad april 1980

Fastigheten Marstrand 5:39 inrymmer det nuvarande Båtellet och redovisas som Centrum, vandrarhem, samlingslokaler, restaurang och simhall. Inom fastigheten Marstrand 11:1, som ligger i slutningen bakom Båtellet, redovisas en byggrätt för en idrottshall. Societetshuset ligger inom fastigheten Marstrand 13:1 och markanvändningen redovisas som Hotell. Marken utanför den äldre delen av byggnaden är redovisad med byggnadsförbud. Marken väster om huvudbyggnaden har dock utnyttjas för teknikutrymmen mm i källarplanet. Vattenverk och intilliggande förrådsbyggnad redovisas som ”allmänt ändamål”. Övrig mark inom planområdet redovisas som allmän plats. Del av vattenområdet nordväst om Båtellet redovisas som vattenområde för bryggor och dylikt. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Västra delen av Marstrandsön omfattas av landskapsbildsskydd. Planområdet gränsar i väster till landskapsbildsskyddet. Del av detaljplanens vattenområde omfattas av strandskydd.

Riksintressen

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Planområdet ligger i sin helhet även inom ett område av riksintresse för naturvården. Områdets värde är framför allt knutet till de biologiskt högproduktiva grundområdena. Vidare utgör hela Marstrandsön av riksintresse för kulturmiljövården. Västra delen av Marstrandsön är utpekad som riksintresse för friluftslivet och västra delen av planområdet ingår i det utpekade området. Farleden Marstrands-Albrektsund utgör riksintresse för kommunikation, farled. Vattenområdet är även av riksintresse för yrkesfisket. Det är en liten del i det större området Hakefjorden Åstol som anges som lekområde för torsk.



Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövården – Marstrand (O 14) – omfattar hela Marstrandson samt en del av Koön och består av många kulturhistoriska lager, från stadens medeltida planmönster till det sena 1800-talets badortsmiljöer.

Miljöbedömning

Kungälv kommun gjorde inför samråd kring detaljplanen en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § avseende konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Kommunen konstaterade då att man inte bedömde att planen medförde betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därför inte behövde upprättas.

Vid samråd om planen hade Länsstyrelsen i yttrande 2015-09-01 en annan uppfattning. Kommunen har därför låtit upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Enligt denna bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljö. Planförslaget bedöms inte heller medföra att föroreningsgraden i dagvatten ökar, att vattenkvaliteten i Mössingsviken påverkas negativt eller framtida möjligheter att uppnå MKN. Inom vattenområdet finns påtagliga naturvärden, men den måttliga effekt som planförslaget innebär ger sammantaget en liten till måttlig konsekvens för den marina naturmiljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

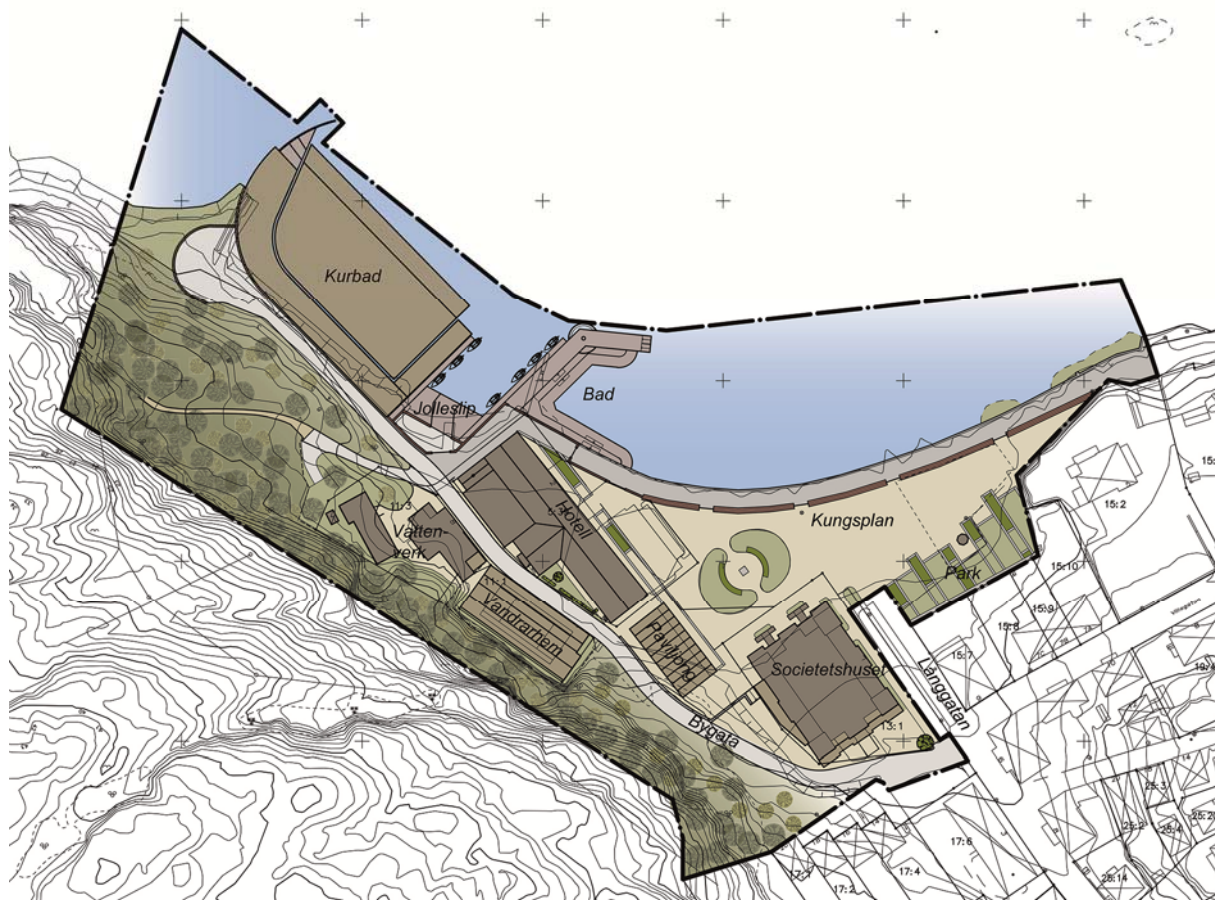


Illustration över föreslagen utbyggnad inom planområdet

Kulturmiljö

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung och miljön i sin helhet utgörs av riksintresse för kulturmiljövården. 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.

Varmbadhuset (nuvarande Båtellet) 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 kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och dess ursprungliga verksamheter speglar också de stora sociala skiktningar som fanns i samhället under denna tid. Societetshusets monumentala formspråk står i kontrast till varmbadhusets lågmälda utformning. Trots flera förändringar innehåller byggnaderna välbevarade och autentiska exteriörer och delar av interiörer. Sammantaget har byggnaderna både höga arkitektur- och socialhistoriska värden. Societetshuset utgör byggnadsminne och skyddas enligt lag.

Fornlämningar

Marstrands stadsbebyggelse vilar idag på ett kulturlager från medeltid samt 1500- 1700-tal. Hela området är utpekad som fornlämning och är skyddad enligt kulturmiljölagen kap 2. Historiska kartor redovisar att stora delar av det område som idag utgör Kungsplan tidigare varit en havsvik som succesivt blivit utfylld. Äldre stadsplaner för Marstrand visar att delar av planområdet tidigare varit bebyggt med numera försvunna sjöbodrar och magasin mm. Bryggor har sträckt sig ut i den tidigare hamnbassängen. Delar av denna fylldes igen i samband med uppförandet av Societetshuset. 1856 uppfördes ett nytt och stort varmbadhus, det nuvarande Båtellet och denna byggnad har sannolikt medfört en viss utfyllnad av strandlinjen. Som en del av anläggningen byggdes även två kallbadhus ute i och vid havet. De båda byggnaderna skall ha byggts om år 1882 och benämndes *Dambassäng* och *Herrebassäng*. De sista delarna av byggnaden revs 1971 medan vågbrytaren finns kvar.

I samband med byggnadsåtgärder kring nuvarande Båtellet samt föreslagen ny paviljong har Länsstyrelsen gett kommunen tillstånd att göra ingrepp i delar av fornlämningen. Ingreppet ska föregås av en arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning. Tillståndet gäller till och med 2016-10-14 och behöver förnyas när detaljplanen vunnit laga kraft och det blir aktuellt att utföra åtgärder.

Sannolika lämningstyper inom förundersökningsområdet är de verksamheter som har föregått badortsepokens byggnationer. Framför allt bör det finnas förutsättningar att träffa på byggnadsfundament (stenkistor), avsatta stadslager både på land som i marin miljö, och båt-/fartyglämningar. Förutsättningarna står dock i paritet med exploateringens utformning, med hänsyn till att förundersökningen utförs såsom en schaktningsövervakning.

Två marinarkeologiska utredningar har utförts inom det vattenområde som ingår i detaljplanen. Vid den första undersökningen (2014:42) som omfattade den norra och mellersta delen av detaljplanens vattenområde påträffades två större anläggningar av sten under vatten. Den ena kan sannolikt kopplas till de tidigare kallbadhusen. Det är ovisst om även anläggning två skall sammankopplas med något kallbadhus. Möjligen har en anläggning tillkommit under 1900-talet och då som del av det befintliga strandsäkringsskyddet. Enligt Bohusläns museum är den arkeologiska potentialen för anläggning 1 begränsad, medan det pedagogiska värdet kan ha ett visst värde för berättelsen om badortsepoken. Anläggning 2 anses sakna arkeologiskt värde. Förutom dessa två anläggningar gjordes inga avsevärda fynd. Sammanfattningsvis bedömer Bohusläns museum att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga inom utredningsområdet.

Den andra marinarkeologiska undersökningen (2016:03) omfattar den östra delen av detaljplanens vattenområde. Här påträffade tre anläggningar som Bohusläns museum anser utgöra lämningar av bryggor och utgör en del av fornlämningen Marstrand 32:1. Bryggglämningarna är idag de enda tydliga, och synliga, exponenterna för den forna hamnmiljön och är därför av särskilt pedagogiskt värde. Lämningarna har mätts in och läget för dessa redovisas på plankartan som en upplysning.

Mark och vegetation

Marken omkring Båtellet samt strandzonen norr om byggnaden utgörs av hårdgjord eller grusad mark. Strandzonen består i öster av en kajanläggning och i övrigt mest av utfyllnader med

sprängsten. Sluttningen i områdets västra del utgörs av naturmark bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. Lövskogen har stora naturvärden enligt Länsstyrelsens lövskogsinventering. En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Denna visar att de ekologiska värdena på land i stor utsträckning är kopplade till det samband som finns med den värdefulla lövskogen väster om området. Det område naturvärdesinventeringen identifierat som värdefullt på land utgörs av den bergsbrant med lövskog som finns i planområdets södra del och som även ingår i länsstyrelsens naturvärdesinventering.

Vattenområdet inom planområdet består av grunda mjukbottnar delvis bevuxna med brun- och grönalger. Sådana områden är viktiga som födosöks- och uppväxtområden för många vattenlevande arter och har ofta en hög biologisk produktion.

En marinbiologisk utredning (2016-05-17) har genomförts av detaljplanens vattenområde. Utredningen visar att hela vattenområdet har påtagligt naturvärde (klass tre på en tregradig skala där klass 1 är högsta naturvärde). Enligt metodiken betraktas detta som ett litet värde. Området utgörs av en mosaik av biotoperna grus- och stenbottnar, klippbottnar och ålgräsäng. Motivering till naturvärdesbedömningen är att grunda bottenar (0-6 m) med vegetation är viktiga uppväxtmiljöer för fisk då de erbjuder såväl strukturer som skyddar mot predation, som källa till föda. Inom området förekommer vegetation i form av såväl kärlväxter (ålgräsängar) som alger (tareskogar och algbälten). Vid inventeringen noterades inga skyddade arter som finns upptagna i Artskyddsförordningen. Området bedöms inte heller utgöra livs-, reproduktions- eller övervintringsmiljö för sådana arter.

En kompletterande marinbiologisk undersökning (2017-08-09) har utförts i syfte att främst kartlägga förekomsten av ålgräs men även övrig marin fauna inom vattenområdet. Undersökningen utfördes under juli månad och bekräftar tidigare dokumenterad utbredning och omfattning av ålgräs inom planområdet. Enligt utredningen bedöms muddring vid det planerade kurbadet inte skada befintliga flora- och faunasamhällen, annat än inom den yta som grävs bort. Konsekvenserna för den marina bottenmiljön bedöms bli mindre än vad som framgår av slutsatserna i utredningen från 2016.

Strandskydd

Del av det område som idag utgör vattenområde omfattas av strandskydd. Strandskydd berör den yttre delen av föreslagen ny pir samt del av angränsande vattenområde öster om denna. Till skydd för det nya Kurbadet anläggs en vågbrytare. Yttre delen av denna omfattas idag av strandskydd. I övrigt berörs inte planområdet av strandskydd men är i sin helhet beläget närmare strandlinjen än 100 meter. I områden som inte berörs av strandskydd återinträder detta när en ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet inom berörda delar krävs för att den nya detaljplanen skall kunna genomföras.

Planområdet utgörs i huvudsak av befintlig kulturmiljö kring Båtellet och Kungsplan och berörd mark är ianspråktagen av byggnader med tillhörande kvartersmark samt av gator och torgytor etc. I området fanns fram till 1971 ett kallbadhus. Detta föreslås ersättas med ett nytt kurbad i samma läge. Placeringen tar fasta på den historiska användningen av platsen med ett kallbad. Den tidigare kallbadsfunktionen kommer att återskapas och det nya kurbadet avser bland annat att erbjuda kallbad. Detta ger möjlighet att bada i salt i anslutning till anläggningens behandlingsrum och övriga aktiviteter. Med hänsyn både till den historiska kulturmiljön och till sin funktion behöver Kurbadet ligga vid havet. Anläggningen kompletterar och utgör

en utveckling av verksamheterna i det nuvarande Båtellet samt det intilliggande Societetshuset. Dessa båda byggnader byggs om till hotell och kommer att fungera i nära samverkan med det nya kurbadet. En förutsättning för denna samverkan är att kurbadet kan anläggas i närheten av det nuvarande Båtellet. All strandnära mark på Marstrand som idag inte omfattas av strandskydd är i princip bebyggd och en alternativ lokalisering är inte möjlig med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön. Föreslagen placering har bedömts som den mest lämpliga med hänsyn till såväl kulturmiljö och naturvärden.

Ett nytt vandrarhem föreslås inom mark med byggrätt enligt gällande detaljplan. Marken utgörs idag av en instängslad tennisbana. Det nya kurhotellet (nuvarande Båtellet) och Societetshuset kompletteras med en gemensam receptions- och restaurangbyggnad.

Kungsplan föreslås vitaliseras genom att anlägga en ny badplats i skydd av en pir. Syftet är bl a att utöka och förbättra möjligheterna till bad på Marstrand samtidigt som badet ger ökade förutsättningar för ett rikare folkliv kring Kungsplan. Möjligheterna till bad är idag begränsade inom denna del av Marstrand och attraktiviteten vid de nuvarande badplatserna inom planområdet kommer att minska efter utbyggnad av kurbadet genom att de inte kommer att upplevas lika ostörda. Planförslaget innebär att en ny badplats ställs i ordning. Läget är valt med tanke på att Kungsplan kan samutnyttjas. Då strandskyddet ligger kvar inom planens vattenområden behandlas pir/bryggors konstruktion och utformning i efterföljande dispensalternativt vattenverksamhetsansökan. Möjligheten att uppföra pir/brygga inom planområdet är viktigt för att skapa en allmän badplats och öka tillgängligheten till havet.

Kungsplan redovisas i detaljplanen även fortsättningsvis som allmän plats och kommer att vara allmänt tillgänglig. Marken är ianspråktagen som torgyta/allmän plats sedan långt tillbaka och saknar i övrigt betydelse för strandskyddets syften. Framtida anläggande av högvattenskydd samt eventuell servicebyggnad mm kan genomföras utan att allmänhetens tillträde väsentligt hindras.

Detaljplanen ger möjlighet till att utöka den nuvarande slipen så att den har kapacitet att hantera fler jollar samtidigt, vilket är önskvärt vid större evenemang och seglarläger mm. Området vid slipen används idag till viss del för bad. Genom att anlägga ett nytt bad tydligt avgränsat från området vid slipen med en pir, minskar risken för konflikter med jollar som lägger till eller tas upp vid slipen.

Detaljplanen ger även möjlighet till att anlägga enstaka bryggor för bad i vattenområdet norr om Kungsplan. Syftet är att ge allmänheten möjlighet att kunna bada även från de mellersta och/eller östra delarna av Kungsplan. Omfattning och placering prövas närmare i samband med prövning av vattenverksamhet. Vid placering skall bland annat hänsyn tas till kulturhistoriska lämningar av tidigare bryggor samt vattenområdets naturvärden. På plankartan har införts en upplysning om läge och avgränsning av lämningarna av de tidigare bryggorna.

Genom detaljplanens utformning säkerställs allmänhetens fortsatta tillträde till strandområdet, vilket är i överensstämmelse med strandskyddets syften. Detta säkerställs bland annat genom Kungsplan och kajen redovisas som allmän plats – Torg. Planförslaget innebär även förbättrade möjligheter till bad och ökar i detta avseende allmänhetens möjligheter att till att utnyttja strand- och vattenområdet för rekreation.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och allmän plats, med undantag av områden betecknade som naturmark.

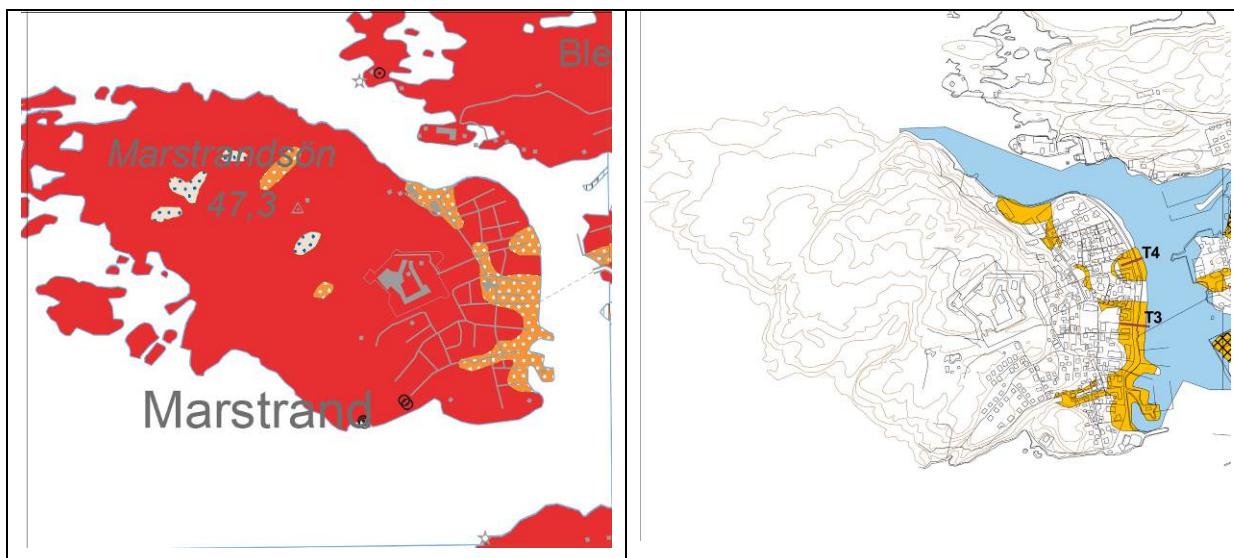
Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

- Området är sedan tidigare ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Intresset att utveckla platsen som en attraktiv och mångfacetterad kulturmiljö bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset inom ett område där det aldrig tidigare funnits något strandskydd.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.
- Området för kurbad, jolleslip samt pir och badplats behövs för anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökningar visar att huvuddelen av Marstrandsön består av urberg. Enligt kartan består de lägre belägna delar av planområdet av svallsediment, grus. Det uppskattade djupet till berg har angivits i två intervall: 3-5 m respektive 5-10 meter. Del av det område som idag utgörs av Kungsplan är tidigare havsbotten som har fyllts ut.

Räddningsverket har låtit utföra en översiktlig bedömning av stabilitetsförhållandena (2001-08-31). Enligt karta är Kungsplan samt det nuvarande Båtellet markerat som område med otillfredsställande stabilitet enligt gällande anvisningar alternativt otillräckligt utrett.



Jordartskarta SGU

Översiktlig stabilitetsbedömning, Räddningsverket

En stabilitetsutredning har tidigare gjorts för Mässingsviken (FB Engineering AB, 2004-11-24) där det föreslagna kurbadet ska ligga. Enligt denna utredning bedöms skredrisken inte överhängande men samtidigt rekommenderas att en geoteknisk undersökning utförs vid nyexploatering eller ändrad användning för att bedöma om stabiliteten i området är tillfredsställande.

En geoteknisk undersökning har även utförts inom området för det blivande vandrarhemmet (GF Konsult AB 1995-10-04). Vid undersökningstillfället (1995) var marken sluttande och ställvis brant. Som mest påträffades 3,5 m jordtäckning. Där fanns, under ett lager av grus,

skalsand med ca 2,5 m mäktighet ovan berg. Berört område har efter undersökningstillfället sprängts ut och delvis fyllts upp och en tennisbana har anlagts.

En kompletterande geoteknisk utredning har utförts för planområdet som helhet (Tyréns 2016-08-26, rev 2017-09-05). I rapporten anges att planområdet till stora delar angränsar till berg i dagen som sluttar ner mot havet. Jordlagren i området och runt Kungsplan består under fyllnadsmaterial generellt av 1-2 m mäktig siltig lera med skalskikt. Jordlagrens mäktighet ökar bort från land. Ca 10 m från strandkanten varierar jordlagrens mäktighet mellan 3-7 m. På djupet finns inslag av lerig silt, främst i områdets östra del. Såväl sonderingar som upptagna kolprover visar att leran innehåller varierande mängd av silt samt mycket marina skal. Lera och silt överlagrar ett tunt friktionsjordlager på berg.

I planområdet förekommer områden med fyllnadsmassor, främst i anslutning till befintlig väg och vändplats i den nordvästra delen. Fyllnadsmassorna består av grusig sand med spår av tegel och organiskt material och kan variera i mäktighet mellan 2-3 m.

Strandkanten utgörs av en stenuppbyggd kaj utmed Kungsplan samt strand med erosions-skydd av sprängsten, väster om Kungsplan.

Vattendjupet inom det undersökta området är generellt grundare än 3 m. Botten består av sand, grus och skalgrus inom det grunda partiet. De djupare områdena består av mjukare sediment, som siltig lera med marinskalsskikt.

Rekommendationer

Rekommendationer för grundläggning mm framgår närmare av den geotekniska utredningen (Tyréns 2016-08-26, rev 2017-09-01). Allmänt gäller att stabilitets- och sättningssituationen i området behöver beaktas vid projektering när slutlig utformning av byggnader och anläggningar finns framme. Generellt bör nya och planerade byggnader och anläggningar samt eventuella uppfyllnader i området utformas så att belastningen inte nämnvärt ökar på ingående jordlager, dvs tillkommande laster behöver kompenseras alternativt föras ner till berg. I projekteringsskedet erfordras kompletterande undersökningar av jordens egenskaper i området för att kunna optimera och dimensionera grundläggningarna. Grundläggning av byggnader och anläggningar ska utföras enligt de geotekniska rekommendationerna och stabilitets- och sättningssituationen ska beaktas vid projektering när slutlig utformning av byggnader och anläggningar finns framme. Åtgärder som påverkar stabiliteten inom och utom planområdet ska föregås av erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stabilitetsförbättrande åtgärder.

Kurbadet

Det planerade kurbadet består av två delar. En fast del, grundlagd på fast mark, och en del som föreslås uppföras som en flytande konstruktion som anpassar sig till havets nivå. Grundläggning av den fasta delen utan åtgärder uppfyller inte stabilitetskraven. Eftersom den innersta delen av bottenplattan troligtvis berörs av berg så är risken dessutom stor att skadliga differenssättningar kan uppstå. Den fasta delen bör därför grundläggas på pålar/plintar (i alla fall den yttre delen som inte berörs av berg). Alternativet är att muddra alla massor och återfylla med sprängstensfyllning ner till fast berg. Typ av grundläggning ska ses över när slutlig utformning/höjdsättning finns framme.

Vid anläggning av den flytande delen blir det aktuellt med muddring i Mässingsviken. Vid muddring ska muddermassorna avlägsnas från området. Muddermassor får inte läggas ut och belasta undervattenslätten. Det är mycket viktigt att muddring planeras med beaktande av totalstabilitet för hela sektionen samt lokal stabilitet under vattenytan. Muddring bör ske etappvis, samordnat med grundläggning av kurbadet. För att säkerställa att geometrier bibehålls måste de muddrade delarna skyddas med ett erosionsskydd.

Vändplan

För att uppnå en tillfredsställande stabilitet för vändplanen vid Kurbadet krävs särskilda geotekniska åtgärder i samband med anläggandet. Den geotekniska utredningen föreslår i första hand att urgrävning av befintligt fyllnadsmaterial i vändplanen sker samt att ersättning av materialet genom nedpressning av sprängsten som packas. Detta ses som ett gångbart alternativ med tillfredsställande stabilitet under förutsättning att sprängsten läggs ut tillräckligt djupt ner mot berget. Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms att det erfordras urgrävning och ersättning med sprängsten ner till nivån ca -1,0 i området direkt under vändplanen för att uppnå tillfredsställande stabilitet med trafiklasten 10 kPa. Befintligt fyllnadsmaterial i vändplanen bedöms sträcka sig ner till nivå ca +1,0.

I utredningen poängteras att om inte all lera och lösare material under vändplatsen grävs ur och ersätts med sprängsten så kan lokala sättningar uppstå till följd av kompression i leran. Schaktarbetet för ersättning med sprängsten bör ske i små etapper samt under lågvattenstånd i Mässingsviken. För att få bättre uppfattning om schaktvolymen samt geometrin av överkant berg bör geoteknisk undersökning utföras, helst innan projektering av planerad verksamhet, för att säkrare kunna bedöma gångbara alternativ och kostnader för vändplanen. I detaljplanen anges att högsta tillåtna markbelastning är 10 kPa.

Paviljongen

Den planerade paviljongen är enligt uppgift en lätt byggnad. I området är det även grunt till berg varför byggnaden troligtvis kan grundläggas med platta på mark. Planerade uppfyllnader mellan paviljongen och societetshuset (enligt uppgift max ca 2 m) behöver utföras så att inga skadliga rörelser uppkommer på Societetshuset och dess grundläggning.

Nytt vandrарhem

Det nya planerade vandrарhemmet är beläget i område med grunt till berg. Vandrарhemmet kan därför troligtvis grundläggas direkt med platta på mark alternativt plintar på berg.

Ny pir

Generellt så visar utförda beräkningar för planerad pir att stabilitetssituationen inte är tillfredsställande om konstruktionerna grundläggs med fyllning av tunga massor i vattenområdet. Likaså kan oönskade sättningsproblem uppstå med för mycket tunga massor i vattenområdet. Alternativet för planerad pir kan istället vara en pålad kajkonstruktion eller en fyllning med sprängsten efter urgrävning av lösare massor till berg.

Erosionsskydd

Det förekommer tecken på erosion i strandkanten. Delar av befintligt erosionsskydd behöver göras om eller förstärkas så att det uppfyller önskad funktion. Det är mycket viktigt att erosionsskyddet längs hela strandlinjen ses över och anpassas till framtida vattennivåer. Vid nya strandkonstruktioner/anläggningar i strandkant ska nytt erosionsskydd dimensioneras (mate-

rial och utformning) med hänsyn till högsta högvattennivån och vågkrafter. För strandlinje som bibehålls ska översyn av befintligt erosionsskydd och reparation/komplettering utföras.

Högvattenskydd

Högvattenskyddet ska utformas och projekteras med hänsyn till geotekniska förhållanden, speciellt så att den tillkommande lasten från högvattenskyddet inte äventyrar stabilitetsförhållandena i området.

Den befintliga kajens utformning och grundläggning är inte kända och det har därför inte varit möjligt att helt avgöra eventuella åtgärder för att området ska klara av ett högvattentillstånd. Troligtvis består befintlig kaj av så genomsläppligt material att vatten kan tränga igenom. Om en skyddande barriär för högvatten utförs så kan det ändå finnas risk att vattennivån stiger innanför barriären, om inte en helt tät skärm/slits utförs. I projekteringsskedet rekommenderas kompletterande undersökningar av jordens egenskaper i området för att kunna optimera och dimensionera grundläggningarna.

Bergstabilitet

En bergteknisk besiktning har utförts i syfte att fastställa bergstabiliteten (Tyréns 2016-08-26, rev 2017-09-01, bilaga 1). Enligt denna förekommer i området, under rådande förhållanden, liten eller ingen risk för spontana blocknedfall. Lösa block har noterats i slänten ovan Societetshuset men dessa bedöms ligga stabilt under rådande markförhållanden. Vid eventuell bergschakt förändras de naturliga stabilitetsförhållandena och en risk för bergutfall föreligger. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20 grader från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder. Rådande egenskaper hos berget kan potentiellt medföra instabilitet vilket behöver fastställas ur förstärkningssynpunkt.

Radon

Berggrunden klassificeras som normalradonriskområde. Nya byggnadernas grundkonstruktioner ska vara av radonskyddande utförande.

Risk för höga vattenstånd

Flera tecken talar för att klimatet håller på att förändras utöver den naturliga variationen. En rad rapporter pekar på att klimatförändringarna kommer att fortsätta med stigande medeltemperaturer. Ett varmare klimat påverkar bland annat världshavens medelvattenstånd genom vattnets utvidgning vid uppvärmning samt genom avsmältning av glaciärer. I ÖP 2010 kalkylerar kommunen med att havsnivån vid Västkusten kan komma att stiga med mellan +1,2 till +2,2 m fram till år 2100. Effekten av landhöjningen här gör dock att vi kommer att uppleva det som en höjning på 0,9-1,9 meter. Till detta ska läggas höjningen vid extremt högvatten samt en extra säkerhetsmarginal som minst bör vara 0,3 meter.

Enligt data från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) för Stenungsunds station är lägsta uppmätta vattennivå -1,18 m och högsta högvattennivå +1,57m.

I översiktsplanen anges att golvytan för nybyggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder normalt alltid ska överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Om man bygger i intervallet mellan +2,7–3,7 meter ska en åtgärdsanalys med hänsyn till klimatförändringar redovisas. Denna skall innehålla konkreta åtgärder och en kostnadsanalys över hur

bebyggelsen skall kunna skyddas upp till +3,7 metersnivån. För övriga byggnader, t ex verksamheter, gäller samma riktlinjer som för bostäder. Undantag görs för byggnader av enklare karaktär (såsom förråd och uthus) eller om byggnader konstrueras så att de klarar en tillfällig översvämning utan allvarligare skador.

Hela Marstrand är av riksintresse för kulturmiljön och den ökande havsnivån kommer på sikt att riskera att skada en lång rad byggnader samt påverka lågt liggande områden kring kajerna. I ett längre perspektiv behöver ett samlat grepp tas kring hur kulturmiljön för Marstrand som helhet skall skyddas. Någon form av högvattenskydd kommer att behöva uppföras utmed samtliga kajer för att förhindra att vattnet tränger in i lågt liggande byggnader och skadar dessa. Dessa åtgärder kommer att påverka och förändra den nuvarande upplevelsen av Marstrand. Om inga åtgärder vidtas finns risk för att byggnader får så omfattande vattenskador att de behöver rivras, vilket kommer att få stor negativ inverkan på kulturmiljön. Uppförande av högvattenskydd kommer i sin tur också att påverka stadsbilden och förändra upplevelsen av miljön. Sammantaget innebär den ökande havsnivån att den historiska stadsbilden inte kommer att kunna bevaras i oförändrat skick.

Marknivån vid Kungsplan ligger på nivåer kring +1,6 m närmast kajkanten. Marken stiger därifrån sakta och ligger på nivån ca +1,8 i anslutning till entrén till Båtellet. Söder och väster om Båtellet utgörs marken av en sluttning där nivån stiger kraftigt. De lägre belägna delarna av planområdet riskerar att översvämmas vid stigande havsnivåer.

Vid Kungsplan ligger de båda byggnaderna Båtellet och Societetshuset. Båtellet är uppfört på en stensockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +2,3. Societetshuset har en högre sockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +4,0. I området finns även vattenverket vars golvnivå ligger något över Båtellets. Byggnaderna är inte akut hotade av inträngande vatten vid kraftiga stormar. I takt med klimatförändringarna och att havsnivån höjs ökar dock risken för inträngande vatten.

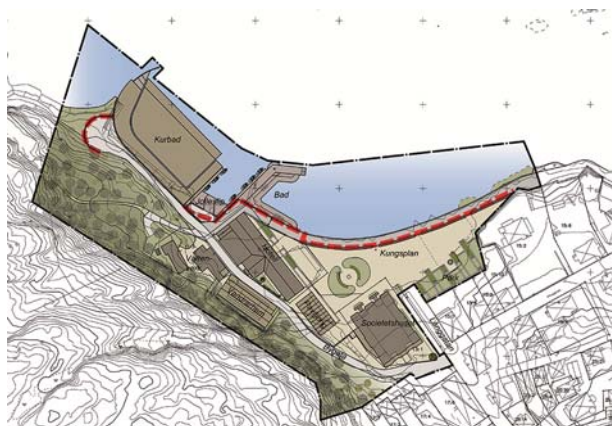
I direkt anslutning till Båtellet föreslås två nya byggnader: ett vandrarhem samt en paviljong innehållande reception mm. Placering och utformning av dessa måste ske med stor hänsyn till kulturmiljön. Om rekommendationerna i översiktsplanen skall följas bör marken i anslutning till byggnaderna höjas till en nivå över +3 m. Detta skulle få stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och är även svårt att lösa både tekniskt och estetiskt i anslutning till främst Båtellet och vattenverket. Viss höjning av marknivån kan övervägas för att få en bättre säkerhetsmarginal mot höga vattenstånd. En större höjning av marknivån bedöms dock inte vara lämplig med hänsyn till kulturmiljön.

I områdets norra del föreslås ett nytt kurbadhus i anslutning till läget för det numera rivna kallbadhuset. Höjdsättning och placering av byggnaden är även den känslig med hänsyn till kulturmiljön. Den skisserade byggnaden består av två delar. Dels en fast del grundlagd på marken och dels en del som föreslås uppföras som en flytande konstruktion som anpassar sig till havets nivå. I den fasta delen föreslås överkant bottenbjälklag läggas på nivån +3,0 meter och på så sätt minska risken för inträngande vatten vid höga vattenstånd. En högre höjd bedöms innebära allt för stora ingrepp och uppfyllnader i marken med hänsyn till såväl angränsande naturmark som kulturmiljön. Källare får uppföras under förutsättning att denna utförs med vattentät konstruktion. Kurbadet kommer att fungera som en del av det framtida högvattenskyddet.

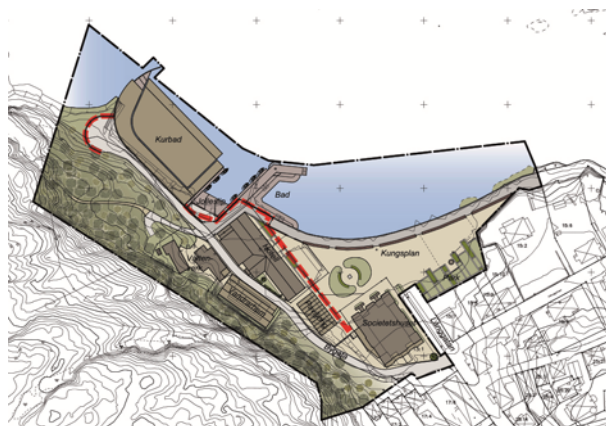
Vid en sammanvägning av möjliga åtgärder för att skydda både befintliga och nya byggnader har den mest lämpliga åtgärden bedömts vara att på sikt uppföra ett högvattenskydd. Hur kulturmiljön i Marstrand som helhet skall skyddas mot höga vattenstånd har ännu inte utretts. Framtida studier av placering och utformning av ett skydd kan därför komma att påverka hur detta skall lösas även inom planområdet. Det kan t ex vara av såväl praktiska som stadsbildsmässiga skäl anledning till att högvattenskyddet utformas på ett enhetligt sätt.

Hur kajkanten är grundlagd och konstruerad finns inte närmare dokumenterat. Den geotekniska utredningen pekar på att det i framtiden kan uppstå problem med erosion av kajen när denna i ökad utsträckning kommer att utsättas för vågornas kraft vid höga vattenstånd. Det kan därför bli aktuellt att nuvarande kajkant behöver stärkas och/eller ersättas.

Inom planområdet har två alternativa förslag till placering och utformning av ett högvattenskydd studerats för att visa att det tekniskt är möjligt att utföra ett skydd.



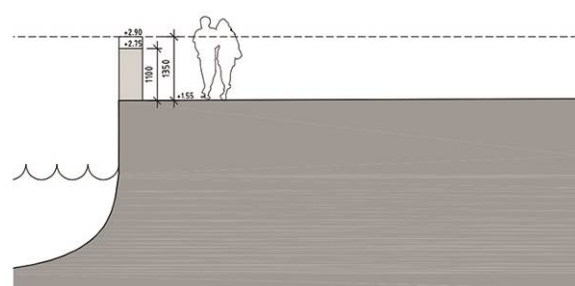
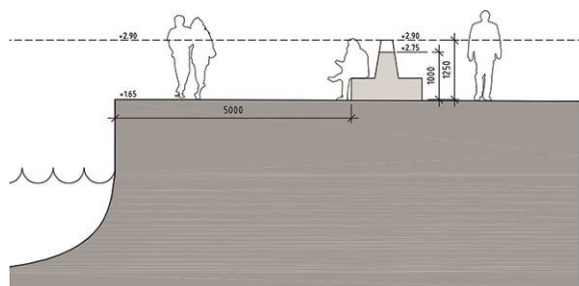
Högvattenskydd alt 1



Högvattenskydd alt 2

Högvattenskydd nära kajkanten – alt 1

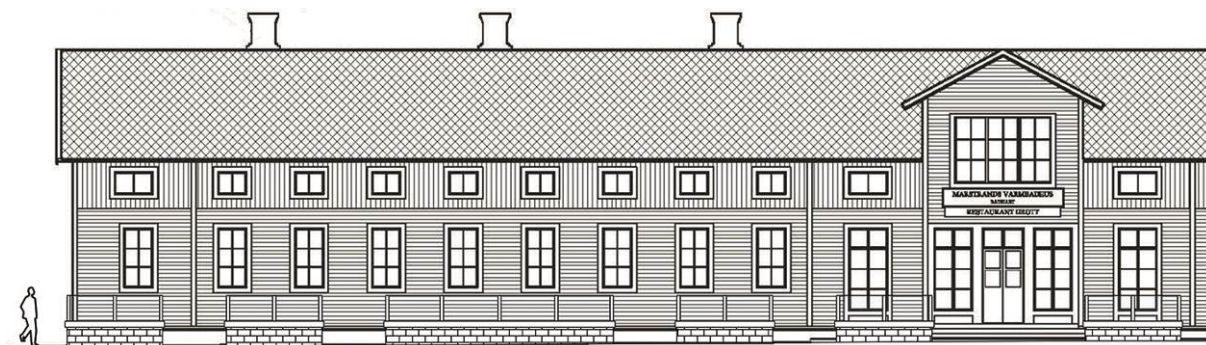
Alternativet innebär att skyddet placeras något innanför kajkanten utmed Kungsplan. Syftet är att det skall gå att promenera utmed kajkanten och ha direkt visuell kontakt med havsytan. Längre väster ut är avståndet mellan det nuvarande Båtellet och kajkanten litet och skyddet behöver därför förläggas till kajkanten. Hur skyddet skall gestaltas får prövas närmare i samband med detaljprojektering. Figuren nedan visar ett exempel där högvattenskyddet utformas som en långsgående soffa. Möjlighet finns att bygga ut skyddet etappvis och höja överkanten i takt med att havsnivån stiger.



Exempel på utformning av skydd

Högvattenskydd vid kvartersgräns – alt 2

I alternativ 2 placeras skyddet i gränsen mot kvartersmarken och bildar en mur som avgränsar denna mot Kungsplan. Alternativet innebär att områdets byggnader skyddas, men att Kungsplan tillåts svämmas över vid högvatten. Nedan ges ett exempel på hur ett skydd i detta läge kan utformas. I förslaget är nedre delen av skyddet utformad som en tät mur medan den övre delen är av genomskiktligt material.



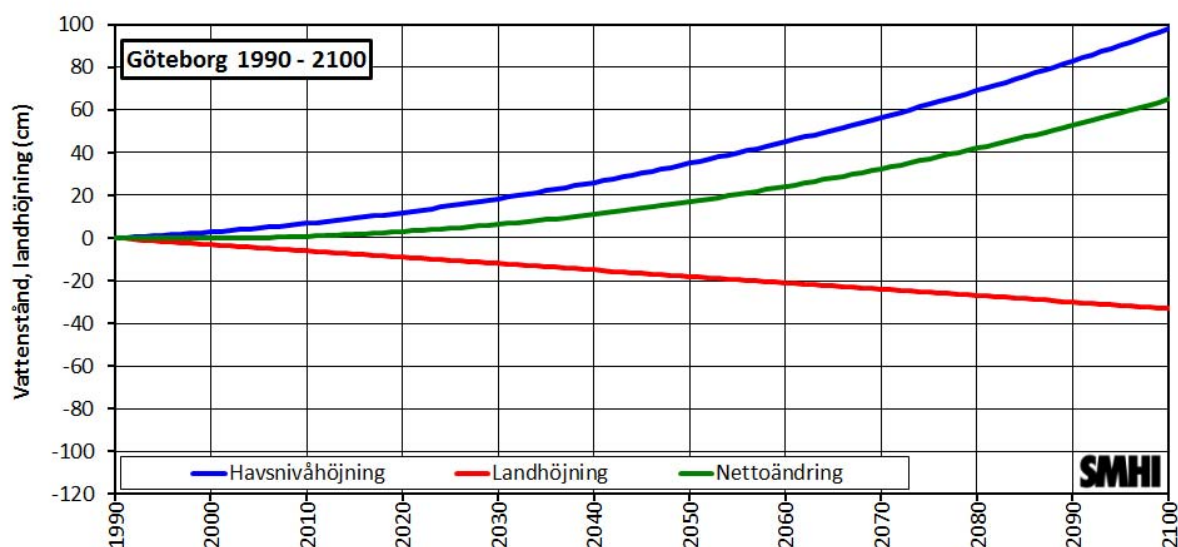
Exempel på utformning av skydd

Gemensamt för båda alternativen är att de inte kan utformas som helt täta barriärer utmed hela sträckan. Detta skulle förhindra människor att röra sig inom området. På ett antal ställen kommer det att finnas behov av öppningar i skyddet. Öppningarna får sättas igen vid risk för höga vattenstånd antingen mekaniskt eller manuellt. Hur många öppningar som skall finnas, var de skall placeras samt hur stängning av öppningarna tekniskt skall lösas, får prövas närmare i samband med projektering och utbyggnad. I båda alternativen är det möjligt att höja skydden och komplettera dem efter hand.

Vid en utvärdering av de båda alternativen har alternativ 1 med ett högvattenskydd nära kajkanten förordats och lagts till grund för plankartans utformning. Alternativet bedöms ha minst negativ inverkan på kulturmiljön samt förordas även från teknisk synpunkt.

Skyddsåtgärder

Av figuren nedan framgår att landhöjning hittills har kompenserat ökningen av havsnivån. Någon tydlig effekt på havsnivån har därför så här långt inte varit märkbart. Framöver kommer dock höjningen av havsnivån vara kraftigare än landhöjningen. Fram till år 2035 beräknas nettoförändringen vara ca 10 cm och fram till år 2100 ca 63 cm.



Beräknad havsnivåhöjning. SMHI 2014

Under detaljplanens genomförandetid på 15 år kommer höjningen av havets medelvattenstånd inte vara av sådan omfattning att det utlöser ett akut behov av skyddsåtgärder.

I detaljplanen föreskrivs inte det exakta läget för placeringen av skyddet samt hur detta skall utformas. Syftet är att ge möjlighet att kunna studera lämplig utformning och placering närmare i samband med genomförandet. Möjlighet lämnas till att samordna utformning med högvattenskydd för övriga delar av Marstrand. Plankartan redovisar två typer av symboler för högvattenskyddet. I de norra delarna av området, där skyddet av utrymmesskäl måste placeras vid kajkanten, symboliseras placeringen med en taggig linje. Utmed Kungsplan redovisas en zon utmed kajkanten där högvattenskydd får uppföras. Syftet är att inte fastställa den exakta placeringen utan att ge möjlighet att studera detta närmare i samband med detaljprojektering.

En utbyggnad av högvattenskydd kommer att påverka upplevelsen av Marstrand som kulturmiljö. Oavsett placering kommer skyddet att förändra både upplevelsen av Kungsplan med omgivningar och hur ytan kan användas. Uppförs inget skydd kommer det nuvarande Båtellet och Kungsplan att efterhand med allt tätare intervaller drabbas av översvämningar. Detta riskerar skada byggnaden permanent och med sådana skador att risk finns att byggnaden inte går att bevara. För att kajen inte skall erodera och rasa ut i viken kommer även krävas åtgärder. Vid en avvägning mellan intresset att bevara kulturmiljön sådan den är och upplevs idag och mellan att skydda miljön mot de skador som höga vattenstånd kommer att orsaka, har det bedömts som mest angeläget att skydda miljön.

Som en del i att möta framtida klimatförändringar föreslås även Kungsplan höjas något mot den nya bygatan. Syftet är att ge planen en svag lutning för att bättre kunna hantera avrinning och omhändertagande av dagvatten.

Bebyggelseområden



Området sett från öster med exempel på hur ett högvattenskydd kan påverka området visuellt.
Fotomontage Okidoki! Arkitekter AB

Hotell

Det nuvarande Båtellet uppfördes 1858 efter ritningar av arkitekt Hans Jakob Strömberg, sedermera stadsarkitekt i Göteborg, och skall då det var nytt ha varit landets största varmbadhus. Byggnaden placerades mellan Societetshuset och kallbadhuset på en strandremsa som breddades för ändamålet med stenfyllningar ut i vattnet. Badhuset uppfördes i en och en halv våning och utgjordes av en länga med ett centralt utskjutande parti i bakkant mot bergssluttningen. Fasaderna kläddes med liggande och stående panel och taken var av sadelmodell. En hög skorsten stack upp från utbyggnadens tak. Varmbadhuset fick en mycket enkel utformning och för en besökare i slutet av 1800-talet tedde sig huset med sin höga skorsten snarast som en fabriksbyggnad.

Varmbadhuset byggdes till på 1890-talet med en mindre bassäng och tvagningsutrymmen i nordvästra hörnet. Tillbyggnaden skall ha uppförts i samband med skeppsgosseåkårens förläggning till Marstrand. Omkring 1910 byggdes badhuset till på västra sidan med en envåningsbyggnad innehållande bassäng, bastu, omklädningsrum och tvättstuga etc. Denna tillbyggnad fanns kvar fram till 1972.

Varmbadhuset fungerade som badhus med kurbadsverksamhet ända fram till 1969. Det fanns då något enstaka badkar kvar samt en anställd baderska som tog hand om de få gäster som fortfarande var intresserade av de gamla behandlingarna. För att få ekonomi i byggnaden föreslogs då att man skulle bygga om varmbadhuset till vandrarhem. 1969-70 byggdes vindsvåningen om och försågs med flerbäddsrum utmed en korridor. I samband med detta byggdes även en utomhusbassäng. 1972 byggdes badavdelningen om och kompletterades med en utvändig bassäng. På 1990-talet byggdes aktivitetshallen och bassängen byggdes in, och

Båtellet fick då sitt nuvarande utseende.



Vandrarhemmet "Båtellet" idag

Byggnadens utseende och kulturhistoriska värde är närmare dokumenterat och beskrivet i utredningen *"Kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning inför detaljplan"*.

Det nuvarande Båtellet föreslås renoveras varsamt till ett hotell om ca 50 hotellrum. I samband med detta föreslås tillbyggnaden från 1972 med simbassängen rivas så att huvudbyggnaden återfår sin ursprungliga form mot Kungsplan, så som den var utformad 1858. För att ge ökad tillgång till dagsljus i hotellrum på den övre våningen får takfönster anordnas i takfallet mot berget. Denna sida bedöms vara mindre känslig för förändringar än framsidan. Takfönster medges därför inte mot Kungsplan.



Förslag till framtida fasad. Okidoki! Arkitekter AB

Föreslagna nya byggnader inom planområdet kommer att uppföras succesivt. På plankartan tydliggörs detta genom att tillbyggnaden med simbassäng får finnas kvar under en övergångsperiod, dock som längst fram till åtta år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (tillfällig markanvändning). Efter det att tillbyggnaden har rivits skall del av marken för tillbyggnaden övergå till att ingå i den allmänna platsen vid Kungsplan (Torg).



Tillbyggnad som skall rivas

Kulturvärden

Båtellet är en byggnad som genom sin historia och sin välbevarade exteriör och delvis bevarade interiör skall betraktas som särskilt värdefull enligt PBL 8:13. De ursprungliga och äldsta delarna av byggnaden får inte rivas och rivningsförbud har införts i detaljplanen. Med hänsyn till det höga kulturvärdet får inte byggnaden förvanskas. Detta innebär i stort att dess originalbyggnadsdelar bör bevaras i möjligaste mån samt att nytillverkade detaljer såsom dörrar, fönster, snickerier etc bör nytillverkas lika original. Nya byggnadsdelar och ändringar bör utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och särskild omsorg bör läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera. Noggranna antikvariska förstudier bör genomföras inför ombyggnad, underhåll eller komplettering av enskilda byggnadsdelar.

För exteriören bör underhållsåtgärder utföras med material och metoder lika ursprungliga och färgsättning bör ske utifrån originalfärgsättning eller en färgsättning som bedöms kulturhistoriskt riktig. Fasadens originalsnickerier bör så långt som möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original. Fönster och dörrar bör utformas lika original vad gäller material, dimensioner, profilering etc. Takets nuvarande utseende bör i stort bevaras, men kan kompletteras med skorstenar/huvar där det tidigare funnits skorstenar. Nuvarande taktäckning med tvåkupigt lertegel får bibehållas alternativt ersättas med motsvarande skiffertak som byggnaden ursprungligen var täckt med. Takfönster medges symmetriskt placerade över fönster i bottenvåningen i takfallet mot berget. Takkupor medges inte. I övrigt bör exteriörens ursprungliga utseende vara vägledande vid eventuella ändringar.

För interiören bör ändring av planlösning genomföras med utgångspunkt i originalplanlösning. Ursprungliga byggnadsdelar bevaras i möjligaste mån, detta gäller både synliga och sådana som friläggs vid rivning av senare mattor, skivmaterial etc. I interiören bedöms foajé och korridorer ha ett särskilt högt värde eftersom de utgör en mer offentlig del av interiören. Originalrumsindelningar bibehålls i möjligaste mån med hänsyn till nya funktioner. Nya byggnadsdelar bör gestaltas i samklang med interiörens originalkaraktär så att originaldetaljer och nytillskott kan bilda en helhet.

Bygglov krävs för ändring och underhåll av den kulturhistoriskt värdefulla delen av byggnaden.

Societetshuset

Societetshuset i Marstrand byggdes 1886 efter ritningar av Adrian Crispin Peterson. Det uppfördes som lokal för högtider och festligheter, och utgjorde en viktig samlingspunkt i sommarstaden Marstrand under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Societetshuset byggnadsminnesförklarades 1978 och har fungerat som festlokal fram till idag.

Societetshuset är en byggnad i två våningar med delvis inredd källare. Byggnadskroppen är rektangulär och är placerad i nordväst-sydöstlig riktning. Byggnadsvolymen är av basilikatyp med andra våningsplanet indraget från fasadlivet. Byggnaden är symmetrisk och har en huvudfasad mot vattnet och en sekundär fasad som vänder sig mot staden. Båda gavlarna har karaktären av entréfasader och har en utskjutande mittrisalit och sidorisaliter. Fasaden mot norr har två mindre entréer som flankerar mittrisaliten och fasaden har en större centralt placerad entré.



Societetshuset. Fasad mot norr.

Societetshuset är uppfört i nyrenässansstil med tydliga klassicistiska influenser, inte minst genom dess basilikaform som har antika förebilder. Den vertikala indelningen av fasaden med särskild tonvikt på andra våningen, liksom den kraftiga takfoten är också typiska för nyrenässansen. Byggnaden är dock uppförd med en lätthet och lekfullhet som mer har gemensamt med schweizerstilen. Verandan, de fasade träpelarna, räcken och takryttarna är alla typiska för denna träbyggnadskonst som utvecklades under 1800-talets andra hälft.

Exteriören är överlag mycket välbevarad och originalutseendet är till stora delar intakt. Den ursprungliga verandan i två våningar mot söder samt två balkonger på andra våningen har dock rivits. På västra sidan finns en senare byggd altan och stora huvar på taket som i någon mån förvanskar intrycket, liksom den inbyggda balkongen på norra sidan.

Byggnadsminnesförklaring

Länsstyrelsen byggnadsminnesförklarade societetshuset 1978 och utfärdade igenom denna ett antal skyddsbestämmelser för byggnadens exteriör och interiör.

1. *Byggnaden får ej utan länsstyrelsens tillstånd rivas eller till sitt yttre ombyggas eller på annat sätt förändras.*
2. *Stora salongen får ej ombyggas eller på annat sätt förändras utan länsstyrelsens tillstånd.*
3. *Arbeten i övriga delar av byggnadens inre som medför ingrepp i befintlig rumsindelning skall utföras i samråd med länsstyrelsen eller av kontrollant, som förordnats av länsstyrelsen.*
4. *Byggnaden skall ägnas för dess bestånd nödvändigt underhåll.*

Föreslagna förändringar

Societetshuset har sedan byggnaden uppförts främst använts under sommarhalvåret för festligheter och evenemang av olika slag. Huset avses byggas om till hotell och restaurang med verksamhet året runt. Idag finns dock begränsade möjligheter att bygga hotellrum. För att ge möjlighet att uppföra hotellrum föreslås den indragna andra våningen byggas ut över första våningens tak fram till första våningens väggliv på byggnadens båda långsidor. På kortsidorna flyttas vägglivet fram i båda våningsplanen mellan de tre risaliterna. Hela fasadmotivet flyttas med och återuppförs lika befintligt utseende. Taket byggs samman med befintligt tak och bildar en ny något flackare takvinkel. I den nya delen byggs hotellrum. På södra sidan återuppförs den ursprungliga verandan i två våningar och på den norra rivs befintlig inbyggnad av verandans övre del.



Societetshuset. Befintligt utseende, fasad mot öster



Förslag blivande utseende. Fotomontage Okidoki arkitekter.



Befintligt utseende, fasad mot söder.



Förslag blivande utseende med utflyttat väggliv och återuppförd veranda.
Fotomontage Okidoki arkitekter.

Societetshuset är en byggnad som under lång tid betraktats som mycket kulturhistoriskt värdefull och som har haft ett lagskydd sedan 1978 genom byggnadsminnesförklaringen. Byggnaden utgör även en särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningförbud (PBL 8:13) vilket omfattar både exteriör och interiör.

Societetshusets kulturvärden är skyddade genom byggnadsminnesförklaringen och dess regelverk. Detaljplanen anger att byggnaden inte får rivas samt att fasader och byggnadsvolymer skall ges en utformning som samspelar väl med intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Underhåll av exteriören skall ske med material och metoder lika ursprunglig. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande. Ovan redovisade förslag till ombyggnader bedöms uppfylla dessa krav.

Byggnaden bör skyddas från förvanskning. Detta innebär i stort att dess originalbyggnadsdelar skall bevaras i möjligaste mån samt att originaldetaljer som av olika skäl måste bytas ut såsom dörrar, fönster och snickerier nytillverkas lika original. Nya byggnadsdelar och ändringar bör utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och särskild omsorg bör läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera. Noggranna antikvariska förstudier bör genomföras inför ombyggnad, underhåll eller komplettering av enskilda byggnadsdelar

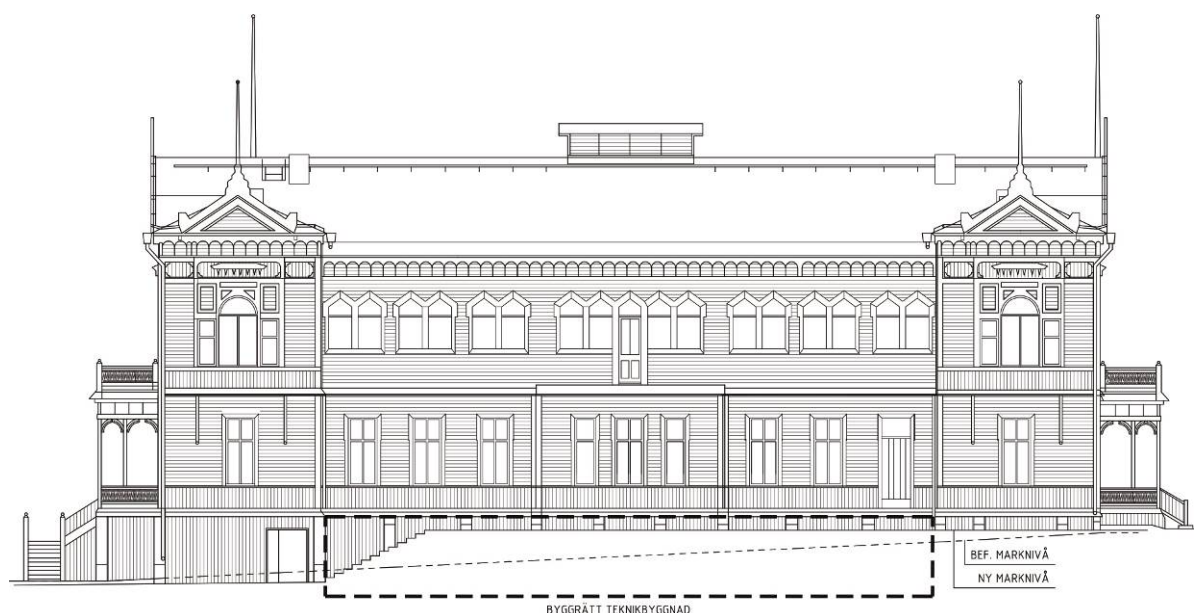
För exteriören bör gälla att underhållsåtgärder skall utföras med material och metoder lika ursprungliga och att färgsättning bör ske utifrån originalfärgsättning eller en färgsättning som bedöms kulturhistoriskt riktig. Fasadens originalsnyckier, fönster och dörrar bör så långt som möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original.

För interiören bör gälla att kvarvarande originalrum inklusive inredning skall bibehållas. I stora salen bör detta omfatta även ytskikt. Även kvarvarande originalväggar bör bibehållas och eventuella ändringar genomföras med utgångspunkt i originalplanlösning.

Vid alla arbeten i byggnaden bör ursprungliga byggnadsdelar bevaras i möjligaste mån, detta gäller både synliga och sådana som kan friläggas vid rivning av senare mattor, skivmaterial etc. Nya byggnadsdelar bör gestaltas i samklang med interiörens originalkaraktär så att originaldetaljer och nytillskott kan bilda en helhet.

Detaljplanen medger en tillbyggnad av källarvåningen med teknikutrymmen mellan de båda utskjutande hörntornen vid den sydvästra sidan. Högsta tillåtna höjd på tillbyggnadens är nederkant den längsgående vattbrädan som avgränsar träfasaden från sockeln, se figur nedan. Befintliga tillbyggnader utmed fasaden ger ett brokigt intryck och ersätts med en ny mer enhetlig tillbyggnad som också blir lägre än de befintliga. Vad gäller utformningen bör tillbyggnaden utformas på ett sätt som visuellt inte konkurrerar med Societetshusets exteriör.

Föreslagna ombyggnader bedöms ta tillvara byggnadens kulturhistoriska värde på ett tillfredsställande sätt och ger ekonomiska förutsättningar för byggnaden långsiktigt skall kunna underhållas och bevaras. Bygglov krävs för ändring och underhåll av byggnaden.



Tillbyggnad med teknikutrymmen, exempel på möjlig justering av markhöjder

Paviljong

Som en gemensam receptions- och restaurangbyggnad för Societetshuset och kurhotellet föreslås en ny byggnad. Restaurangen avses vara tillgänglig för både hotellens gäster och för allmänheten. Byggnaden är placerad parallellt med hotellbyggnaden (Båtellet) och har en särskild position eftersom det skall samspela med både Societetshusets och Båtellets olika byggnadshöjder och karaktär. I detaljplanen regleras med hänsyn till detta både högsta tillåten byggnadshöjd ochnockhöjd. Beträffande fasadmaterial bedöms byggnaden kunna ges en relativt självständig utformning i länken mellan Societetshuset och hotellbyggnaden. Fasader och byggnadsvolymer skall dock ges en utformning som samspelar väl med intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Som underlag för detaljplanen ligger ett förslag till utformning av paviljongen. Utformningen syftar till att ge byggnaden ett lätt intryck som underordnar sig de båda intilliggande byggnaderna. Med hänsyn till detta har taket indelats i flera mindre volymer.

Paviljongen har en särskild position eftersom den skall samspela med både Societetshusets och Båtellets olika byggnadshöjder och karaktär. Detaljplanen reglerar att fasader och tak skall utföras huvudsakligen i koppar samt att taket skall indelas i flera separata volymer. Den illustrerade paviljongbyggnaden utgör en helhet där material och gestaltning är beroende av varandra och där plåt är en förutsättning. Kopparplåt framstår här som det mest lämpliga eftersom det är ett traditionellt material som används på ett delvis otraditionellt sätt. Kopparplåten bedöms kunna fungera bra på platsen mellan Båtellet och Societetshuset och där utgöra ett balanserat tillskott som signalerar en ny årsring utan att ta över eller överglänsa de intilliggande byggnadernas betydelse. Koppar är också ett material som förändras över tid och får en patina som efterhand förändrar dess uttryck. Det är en kvalitet som samspelar väl med de äldre byggnaderna och deras åldrade fasader.

Koppar är ett giftigt material och byggnaden skall därför konstrueras på sådant sätt att dagvatten från byggnaden renas och att koppar inte sprids till Mässingsviken. Det finns ett flertal principer för att förhindra att koppar kommer ut i dagvattnet såsom tungmetallavskiljare, kalkrikt krossad betong, betongfilter, brunnfilter och adsorptionsfilter i nedstigningsbrunn. Val av lämplig metod som syftar till att uppfylla utsläppskrav kommer att ske efter vidare utredning. Koncentrationen koppar minskar med tiden då kopparn bildar en skyddande patina.



Paviljongen. Fotomontage och utformningsstudie. Okidoki! Arkitekter AB

Planbestämmelserna för paviljongen syftar till att lägga fast att byggnaden får en utformning och karaktär som i huvudsak överensstämmer med framtagna utformningsstudier. Illustration

tionen ovan visar byggnaden med fasad och tak i koppar när byggnaden är relativt nyuppförd. På längre sikt kommer kopparplåten att ärga och anta en grön nyans.

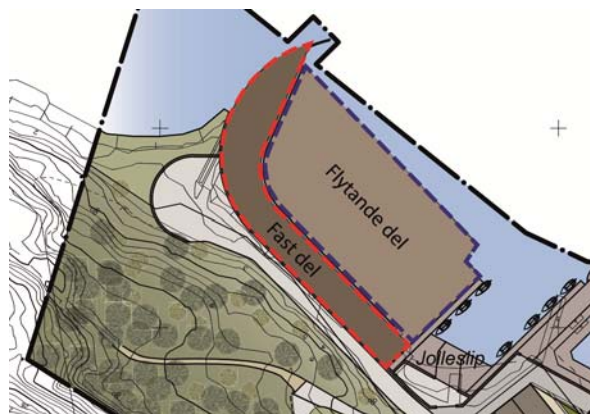
Utformning och placering av paviljongen har skett med utgångspunkt från att tillbyggnaden från 1972 av det nuvarande Båtellet har rivits, se bild sidan 22. På plankartan villkoras att bygglov inte får ges för uppförande av paviljongen (ändrad markanvändning) förrän tillbyggnaden har rivits.

Kurbadhus

Ett nytt kurbadhus uppförs på samma plats som det äldre kallbadhuset som revs efter stormen 1969. Kurbadhuset avses erbjuda varm- och kallbassäng, rehab, relaxavdelning, bastu, gym, simskola/motionssimning samt restaurang/café. Anläggningen föreslås utgöras av två delar: en byggnadsdel som upplevs solid och fast förankrad i land likt en vågbrytare, och en flytande byggnadsdel, likt en flytbrygga, som inrymmer alla verksamhetsanknutna, våta element. Tidiga volym- och utformningsstudier har utförts.

Den fasta byggnadsdelen föreslås uppföras i bohusgranit, med koppling till Bohusläns klippor och Carlstens fästning, och utformas för att skydda och skapa lä från västerhavet. I denna del föreslås bland annat reception, behandlingsrum och en restaurang, med utsikt över havet och skärgården. Byggnadsdelen fortsätter i en förlängd pir med terrasser ner mot vattnet.

I skydd av den fasta delen/vågbrytaren, ligger den flytande byggnadsdelen, som en flytbrygga. Denna uppförs på en konstruktion av pontoner så att byggnadsdelen har möjlighet att följa med havsnivåns variationer över dagen och årstiderna. Illustrerad utformning visar på en lätt karaktär med fasader huvudsakligen i trä och glas. I byggnadsdelen återfinns vattenanknutna verksamheter såsom spa och simbassäng med direktkontakt med havsvattnet. Byggnaden uppförs i trä med koppling till Marstrands traditionella bebyggelse.

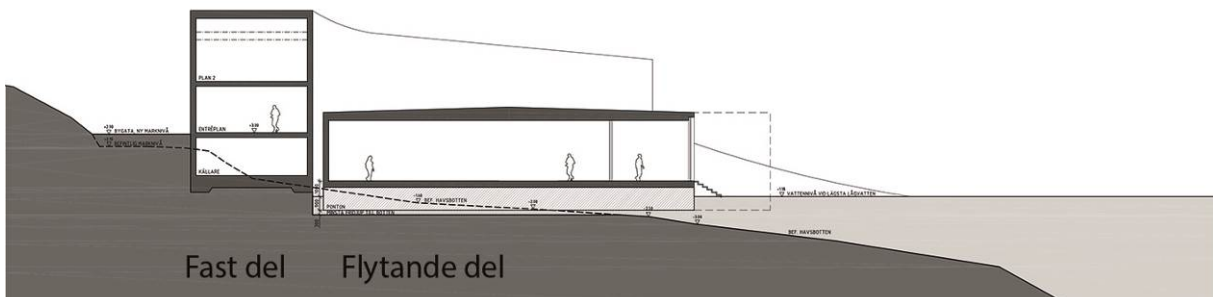




Kurbadet. Fotomontage och volymstudie. Okidoki! Arkitekter AB

Planbestämmelserna reglerar att byggnadens fasta del i höjd inte får överstiga det nuvarande Båtellet. Byggnadens flytande del regleras även den med en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet. Utöver angiven nockhöjd medges att en terrass/soldäck får uppföras på taket av den flytande delen. Höjden på den flytande delen i förhållande till den fasta delen kommer att variera med vattenstånd. Sektionen nedan visar hur de båda byggnaderna förhåller sig till varandra vid lågvatten. Vid höga vattenstånd i framtiden kan den flytande delens höjd komma att överstiga tillåten högsta nockhöjd. Detta får betraktas som en mindre avvikelse från planbestämmelserna förenligt med planens syfte.

Gemensamt för både den fasta och flytande delen är att dessa skall utformas med stor hänsyn till miljön som helhet och intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fasader och byggnadsvolymer skall ges en utformning som samspelar väl med dessa.



Kurbadet. Sektion och volymstudie vid lågvatten. Okidoki! Arkitekter AB

Vandrarhemmet

Ett nytt vandrarhem byggs där tennisplanen ligger idag. Byggnaden uppförs som två sammanbyggda volymer för att bryta ner skalan och anpassa höjden mot hotellbyggnaden. När-

mast denna får vandrarhemmet uppföras i två våningar, medan tre våningar medges mot den bakomliggande sluttningen. Byggnadens fönster skall ges stående proportioner som en anpassning till kulturmiljön. Fasader skall vara av trä och tak skall utformas som sadeltak. Vandrarhemmet bedöms kunna inrymma ca 180 bäddar.



Vandrarhemmet och Kurhotellet. Utformningsstudie. Okidoki! Arkitekter AB

Vattenverk

Vattenverket är beläget väster om Båtellet och försörjer Marstrand med vatten. Byggrätten har avgränsats så att en mindre tillbyggnad är möjlig vid byggnadens östra sida. Under våren 2016 har vattenverket kompletterats med en tillbyggnad på dess norra sida. Studier pågår kring hur tillräcklig säkerhet skall uppnås kring vattenverket när antalet besökande i området ökar och området kompletteras med nya byggnader mm.



Vattenverket, före tillbyggnad på norrsidan



Förrådsbyggnad

I anslutning till vattenverket ligger en befintlig förrådsbyggnad. Byggnaden ingår i kulturmiljön och exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Under den nuvarande aktivitetshallen vid Båtellet finns en vattenreservoar som ursprungligen försåg varmbadhuset med vatten. Idag används denna av vattenverket. För reservoaren har bildats en 3D-fastighet. Reservoaren är markerad med beteckningen f₃ på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

Service i form av butiker, restauranger och bibliotek finns att tillgå på Marstrand och den intilliggande Koön. I Kungälv centrum finns ett komplett serviceutbud att tillgå.

Friytor

Kungsplan



Kungsplan sedd från öster



Kungsplan sedd från väster

Framför Båtellet och Societetshuset ligger Kungsplan som är en öppen och obebyggd plats med utsikt mot havet. Kungsplan utgör en större öppen yta täckt med främst grus. I södra delen övergår markbeläggningen till gräsmatta. Del av den allmänna platsen avgränsas av ett staket och en klippt häck och utnyttjas som en privat villaträdgård. I gränsen mellan gräsmatta och grusplan finns ett pumphus utformat som en åttkantig paviljong.

Framför Societetshuset finns en plantering med en byst av Oskar II i mitten. Byggandet av Societetshuset och Kungsplan sammanföll med perioden mellan 1887 och 1907, då Oscar II var en ständigt återkommande sommargäst. Oscar II:s månadslånga sommarvistelser kom att förändra Marstrands status och det sociala livets karaktär. Vid hans årliga ankomst togs Oscar II emot på bryggan vid varmbadhuset och välkomnades av en stor folksamling vid Kungsplan och utmed kajerna. Bysten finns rest som ett minne av den betydelse Oscar II haft för Marstrand.

Kungsplan och stråket längs kajen är viktiga platser för lek och rekreation och förslås i även i framtiden bevaras som en öppen yta med grus och/eller markbeläggning i natursten. Illustrationskartan ger exempel på hur området med gräs i den södra delen kan rustas upp och ges en mera parkbetonad utformning. Syftet är att ge Kungsplan en mer tilltalande och flexibel användning. Vid Långgatans avslut har illustrerats en mindre park med havsträdgårdskaraktär som möter den öppna platsen med en vy över inloppet.

Befintlig toalett i Societetshuset avses upplåtas som allmän toalett för besökande till området. Som ett alternativ till detta ger detaljplanen möjlighet till att uppföra en fristående service-

byggnad på Kungsplan, t ex innehållande toalett. Placering och utformning av byggnaden låses inte i detaljplanen utan detta prövas närmare om det blir aktuellt med en utbyggnad. Servicebyggnader såsom pumphus och toalettbyggnader skall placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön.

För att skydda både Kungsplan och angränsande byggnader från höga vattenstånd kommer på sikt ett högvattenskydd att behöva uppföras. Skyddet kommer att påverka både den nuvarande öppna karaktären och hur ytan kan användas. På sidan 17 ges ett exempel på hur skyddet kan utformas som en längsgående soffa som ger möjlighet att vila och avkoppling, med utsikt över Mässingsviken respektive in mot Kungsplan.

Som en del i att möta framtida klimatförändringar föreslås Kungsplan höjas något mot den nya bygatan. Syftet är att ge planen en svag lutning för att bättre kunna hantera avrinning och omhändertagande av dagvatten.

Lek och rekreation

Området som föreslås för kurbad samt området direkt norr om Båtellet är i gällande plan allmän platsmark/park och används idag som badplats. En del av ytan tas i anspråk för kurbadets verksamhet men föreslås kompenseras genom att nya bad- och solbryggor anläggs vid Kungsplan.

I sluttningen bakom Societetshuset finns en yta med klippt gräs. Del av sluttningen tas i anspråk för anläggande av en ny gata.

Söder om Båtellet ligger en tennisbana. Denna avses flyttas till nytt läge utanför planområdet för att ge möjlighet till uppförandet av ett nytt vandrarhem.

Naturområden

Naturmarken som finns utmed sluttningen i planområdets södra del bevaras. I anslutning till den nuvarande tennisbanan avslutas naturmarken med en brant utsprängd bergvägg. För att förhindra att dagvatten forsar okontrollerat ner längs med hela bergsväggen och skadar den nya vandrarhemsbyggnaden, medges att en låg mur får uppföras på kanten av berget. Muren skall vara tät och fungera som en avskärmande barriär som leder dagvattnet vidare. På ett fåtal punkter ansluts stuprör till muren som leder ned dagvattnet till ett makadamdike. Murens exakta läge har inte preciserats på plankartan utan lämplig placering med hänsyn till både funktion och naturvärden studeras närmare i samband med utbyggnad.

Vattenområden

Sundet mellan Marstrandsön och Koön utgör Marstrands hamn. Sundet är överlag mellan 100 och 200 meter bredd och är som djupast 12-13 meter. Planområdet är beläget på västra sidan av det norra inloppet till hamnsundet.

Vid Båtellets norra gavel finns en ramp som används för upptagning och iläggning av jollar, en så kallad slip. Området bibehålls som en tilläggsplats för jollar och kompletteras med en pir som sträcker sig ut i hamnbassängen. Vid denna anläggs flytbryggor för angöring av jollar vid exempelvis kappseglingar och seglarläger. Den befintliga jolleslipen utökas.

I vattenområdet utanför Kungsplan ges möjlighet att anlägga enstaka badbryggor i skydd av den nya piren. Syftet är att komplettera Kungsplan med möjlighet till bad och rekreation.

Strandkanten i områdets norra del är utfylld med grov sprängsten och är otillgänglig. En förstärkning av erosionsskyddet kan komma att krävas.



Stranden i områdets norra del

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Marstrand består av ett finmaskigt gatunät som till stora delar är belagt med gatsten eller kullersten. Samtliga gator har beteckningen gånggator, men är tillgängliga för biltrafik för boende och för transporter. Det finns inga separata cykelvägar men det anses inte heller motiverat eftersom både andelen cyklister och bilar är få.

Mellan Båtellet och Vattenverket finns idag en gata med enkel standard. Denna förlängs fram till det nya kurbadet. Söder om Båtellet ges gatan en delvis ny sträckning för att ge plats för den nya receptionsbyggnaden. Trafikreglering av gatan kan eventuellt komma att behövas för att minimera biltrafik inom området och reglera varutransporter till vissa tider. Gatan skall utformas som en gånggata, dvs att trafik skall ske på de gåendes villkor.

Väg 168 leder fram till Marstrands färjeläge där färjan till Marstrandsön avgår. En trafikmätning har gjorts under 4 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 fordon rörelser per dag vid högsäsong under sommarmånaderna, vilket motsvarar en ökning med 3 % av dagens trafik.

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottag

Parkering för besökande till Marstrand finns på Koön. Antalet parkeringsplatser är begränsat och sommartid är det tidvis ont om biluppställningsplatser för besökande. Kommunen studerar möjligheten att införa ett parkeringsledningssystem. Planerade utbyggnader och andra förändringar inom planområdet bedöms generera ett parkeringsbehov av ca 95 biluppställningsplatser under högsäsong.

Godstransporter till Marstrandsön sker via färjan till Marstrand. Möjlighet finns även att anordna vissa varutransporter till det nya kurbadet med båt som anlägger vid byggnaden eller vid piren. Exploatörens ambition är att utnyttja mindre fordon samt samlastning vid transporter till hotell och kurbad mm.

Störningar

Planen medför marginella förändringar av trafikbuller i förhållande till dagens situation. Utökningen av verksamheter på Marstrandsön förutsätter fler båtleveranser och enstaka leveranser med bil. För besökare till hotell, kurbadhus och vandrarhem finns väl utbyggd kollektivtrafik. En stor del av leveranserna bedöms kunna samordnas med övriga leveranser till Marstrand, vilket innebär en begränsad ökning av antalet transporter till ön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vatten och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Omläggning av ledningar kommer att krävas vid planens genomförande. Framtida ledningssträckningar inom kvartersmark redovisas på plankartan med u-område. På Kungsplan ligger en pumpstation. Detaljplanen ger möjlighet till kapacitetsförstärkning av denna. Pumpning av dagvatten kommer tillfälligt att krävas, när högvattenskyddet är utbyggt och är helt stängt vid höga vattennivåer. Förslag till framtida ledningssträckningar samt hantering av dagvatten framgår närmare av till planen hörande VA-utredning.

Värme

Befintlig och nytillkommande bebyggelse värms med enskilda anläggningar. Nuvarande Båtellet har en bergvärmeanläggning där några av borrhålen är belägna inom byggrätten för paviljongen. Vid utbyggnad behöver berörda borrhål pluggas, alternativt tas hänsyn till på annat sätt.

El, tele, bredband

El, tele samt bredband finns utbyggt inom området. Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar. Omläggning krävs i samband med uppförandet av receptionsbyggnad samt nytt vandrarhem. En transformatorstation som försörjer byggnader inom planområdet med el är belägen väster om vattenverket. Detaljplanen ger möjlighet att kapacitetsförstärka denna.

Avfall

För avfallshanteringen på Marstrand finns möjligheten att få hämtning av renhållningsfordon som är mindre än dagens fordon. Avfallsutrymmena bör dimensioneras för tömning 1-2 gånger per vecka, året runt samt för sopkärl för rest- respektive matavfall samt förpackningar och tidningar. Avstånd från renhållningsfordonets uppställningsplats och avfallsutrymmet med sopkärl bör vara så kort som möjligt, max tio meter.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Planens genomförandetid är femton år från den dag då planen vinner laga kraft. Bygglovplikten har utökats till att omfatta även ändring och underhåll av Båtellet (hotellbyggnaden) samt Societetshuset. Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Till detaljplanen hör en särskild miljökonsekvensbeskrivning där planförslagets miljökonsekvenser beskrivs utförligare.

Planförslaget medger nybyggnad av ett kurbad som berör land- och vattenområde. Kurbadet är en del i en större anläggning som också innebär en ombyggnad av Båtellet från nuvarande vandrarhem till hotell och ombyggnad av Societetshuset till hotell. I anslutning till Båtellet föreslås en ny byggnad för reception och restaurang. För att ersätta nuvarande vandrarhemmet föreslås ett nytt vandrarhem på dagens tennisbana.

Kurbadet är den till volymen största byggnaden och utgör det mest påtagliga tillskottet i miljön. Kurbadet innebär också en ny visuell del i norra hamninloppet. Det får effekter för befintlig siktlinje som bryts, vilket ger konsekvenser genom att Båtellet får en mer undanskymd roll.

Avseende uttrycken för riksintresset för kulturmiljö bibehåller planförslaget befintlig gatustruktur. Kungsplan bibehålls också som öppen plats, tillgänglig för alla. De nya byggnaderna bedöms införliva sig i platsens skala och struktur och nuvarande samband mellan byggnader och öppna platser bibehålls. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan på riksintresset. Genom de planbestämmelser som inarbetats kan kulturmiljön även få ett stärkt skydd i jämförelse med nollalternativet. Vid placering av eventuella nya bryggor ska hänsyn tas till kulturhistoriska lämningar av tidigare bryggor.

Anläggningarna i vatten innebär ett inanspråkande av ett område med påtagligt naturvärde. Det är en viktig naturmiljö, men här finns inga arter enligt artskyddsförordningen. Inom området finns dock viss förekomst av ålgräs och ca 35 m² tas i anspråk av kurbad och badplats. Bottenytan som tas i anspråk av planförslaget (3000 m²) är en begränsad del i förhållande till denna naturtyp i omgivningarna och bedöms inte medföra några effekter på arters överlevnad. Den strömningsmodellering som genomförts visar att vattenströmningen vid planområdet även fortsättningsvis kommer att vara god.

Planförslaget tar ett strandområde i anspråk. Då planområdet idag till stor del saknar strandskydd innebär ett upphävande av delar av strandskyddet utifrån det nya planförslaget ingen

försämring jämfört med nollalternativet. Allmänhetens möjlighet att röra sig genom området kommer inte att påverkas, däremot försvinner tillgängligheten till den stranddel där kurbadet föreslås.

Klimatförändringarna medför ökad risk för översvämning av lågt liggande områden. I planförslaget finns möjligheten till utformning av ett stegvis högvattenskydd i anslutning till befintlig och ny bebyggelse. Genom utförande av skyddet kan översvänningsrisken inom planområdet tillgodoses.

I planens VA-utredning konstateras att det inte finns några stora föroreningskällor inom området idag och att planförslaget inte bedöms leda till att föroreningsgraden ökar. Detaljplanen föreskriver att paviljongens tak- och fasadmateriäl ska vara av koppar. För att förhindra att urlakat koppar når recipienten anger planen att rening av dagvatten från byggnaden ska skall ske.

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

Området som tas i anspråk för kurbadet är så grundt att det inte påverkar båttrafiken. Sjöfartsverket har i samrådsyttrande meddelat att man inte har något att erinra. Lokalt ger kurbadet viss effekt för fiskens fortlevnad inom området. I ett riksintresseperspektiv bedöms det dock inte påverka enskilda arters uppväxtmiljöer och därmed inte heller riksintresset för yrkesfiske.

Konsekvenser för kulturmiljön

Föreslagen ny bebyggelse samt ombyggnader ökar förutsättningarna för ett långsiktigt bevarande av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt kulturmiljön som helhet.

Planförslaget bedöms innebära måttlig visuell påverkan på den riksintressanta omgivningen. Utformningen av de nya byggnaderna bedöms i stora drag vara genomförd med förståelse för områdets gestaltungsforutsättningar och tålighet. De föreslagna byggnaderna inordnar sig i en tydlig hierarki där de på olika sätt samspelar med den etablerade hierarkin hos befintliga byggnader. Vandrarhemmet inordnar sig helt, kurbadhuset ansluter materialmässigt och den lilla paviljongen avviker. Både paviljongen och kurbadhuset signalerar en ny årsring på platsen genom att delvis etablera ett samband med befintliga byggnader delvis avvika genom gestaltning eller materialval.

Den öppna platsen utmed kajen lämnas öppen så långt möjligt, dock kompletteras här med ett översvämningsskydd som ansluter till kajens promenadstråk. I anslutning till Båtellet sker en förtätning utmed berget som delvis redan har påbörjats genom de befintliga byggnaderna och gatustrukturen. I mötet mellan societetshuset och Båtellet placeras en paviljong som delvis förändrar platsbildningen och det visuella intrycket i denna del.

Förslaget bedöms vara utformat så att det inte försvårar läsbarheten av platsens riksintressanta kulturhistoriska sammanhang. Tillgängligheten till platsen bedöms vara fortsatt god. De befintliga byggnaderna blir fortfarande upplevbara på samma sätt som idag från flera olika vinklar och betraktningsavstånd. Siktlinjer påverkas delvis och främst på nära håll. Undantaget är kurbadhuset som bildar ny vy över norra inloppet tillsammans med befintlig bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms den befintliga kulturmiljön även i detaljplaneförslaget

framtida vision vara tongivande och utmanas på ett betydande sätt inte av de nya byggnaderna.

Om detaljplaneförslaget genomförs innebär detta att verksamheten på plats kan utvecklas vilket innebär ekonomiska möjligheter att underhålla den kulturhistoriskt värdefulla miljön och dess byggnader.

Båtellet är en av de byggnader som direkt motiverar en del av riksintressebeskrivningen och restaureringen av byggnaden bedöms därför innebära måttligt positiva konsekvenser för riksintresset. Societetshusets tillbyggnad får en mer ordnad karaktär som på ett tydligare sätt än den befintliga tillbyggnaden inordnar sig i Societetshusets exteriör. Av mindre betydelse för helheten bedöms det bibehållna elverket innebära.

Kurbadhuset har en framskjuten placering samt är den till volymen största nya byggnaden och bedöms utöva stor påverkan på hamninloppet och intilliggande bebyggelse. Genom sin byggnadshöjd och fasadmaterialet i trä ansluter det till intilliggande Båtellet. Fasaden i natursten har en sluten karaktär som ansluter till kajer och stenmurar i miljön. Träfasaden präglas av en detaljering och transparens till utformningen av äldre kallbadhus och paviljongbyggnader. Gestaltningen av byggnadsvolymen är självständig i relation till intilliggande bebyggelse.

Paviljongen har en indragen placering mellan Båtellet och societetshuset och bedöms utöva en måttlig påverkan på helhetsmiljön. Byggnaden har en volym som tydligt underordnar sig de intilliggande byggnaderna och en byggnadshöjd i nivå med Båtellets takfot. Fasaden i kopparplåt och glas avviker från intilliggande byggnader. Användningen av kopparplåt har ingen hävd som fasadmaterial på platsen, men är ett traditionellt material som framför allt använts vid mer avancerade plåtarbeten. Gestaltningen av byggnadsvolymen tar upp formelement från det intilliggande societetshuset och tidigare paviljongbyggnader på platsen.

Vandrarhemmet som placeras bakom Båtellet har en volym som trappar ner mot och möter den befintliga byggnadens takfot. Gestaltningen av byggnaden är traditionell med träpanel och sadeltak som ansluter till Båtellets fasad och tak.

Sociala konsekvenser

Konsekvenser för barn

Om detaljplanen genomförs rivs den tillbyggnad till nuvarande Båtellet som innehåller simbassäng, där bland annat simskola bedrivs. Enligt kommunens miljöenhet 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 den 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, iläggings- och upptagningsmöjligheter för optimistjollar mm 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.

Rekreation

Den föreslagna utbyggnaden av kurbadhus innebär att en del av strand- och vattenområdet ianspråkats. Detta kommer i någon utsträckning att minska allmänhetens tillgång till strand-

och vattenområdet. Allmänhetens möjligheter till utomhusbad utöver de möjligheter som det nya kurbadhuset erbjuder bedöms däremot öka genom utbyggnaden med en pir. Planen möjliggör servicebyggnad, vilket innebär att en allmänt tillgänglig toalett kan uppföras i det fall det inte går att lösa inom befintliga byggnader.

Det avsnitt där kurbadhuset föreslagits tillhör inte heller något av de mer attraktiva strandområdena, då en stor del av den befintliga stranden är utfylld med sprängsten. Allmänhetens möjlighet att röra sig förbi området vidare till stigen i lövskogen som leder vidare till övriga stigsystem kommer att finnas kvar även efter en utbyggnad. Om dessa möjligheter bevaras och utvecklas bedöms att utbyggnaden endast i liten utsträckning påverkar det rörliga friluftslivet inom riksintresseområdet negativt. Inom planområdet finns idag även en tennisbana, på den plats där den nya byggnaden för vandrarhem avses uppföras. Ersättningsplats har inte varit möjlig att anordna inom planområdet.

Mötesplatser

Detaljplanen möjliggör en upprustning av Kungsplan för att göra ytan mer tilltalande och skapa en flexibel användning. Illustrationsplanen visar hur en del av torgytan kan utformas med parkkaraktär. Det framtida högvattenskyddet påverkar i viss mån upplevelsen av havet från Kungsplan, men avsikten enligt illustrationsplanen är att göra öppningar i högvattenskyddet för att strandpromenaden inte ska bli helt avskärmd från torgytan. Skyddet skulle också kunna utformas med sittplatser för att tillföra kvaliteter till strandpromenaden och Kungsplan.

Lokalsamhället

Utveckling av kurbadet med hotell och vandrarhem mm möjliggör på sikt fler arbetsplatser på Marstrand. Jämfört med dagens verksamhet kan säsongen förlängas, vilket bidrar till att upprätthålla en levande ort och innebär att närboende också kan dra nytta av utbud såsom restaurang under en längre tid på året.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningens syfte och mål

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Båtellet, Kungälv kommun som upprättas av sektor Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd

Granskning

Antagande

juli-augusti 2015

1:a kvartalet 2017

4:a kvartalet 2017

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till femton år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Detaljplanen anger vad som är allmän plats och vad som är kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvar för anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av vägar inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA inom planområdet.

El-leverantören, Vattenfall AB, ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Telia Company ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

Avtal och överenskommelser

Exploateringsavtal ska godkännas av kommunfullmäktige innan planen antas.

Avtal som reglerar merkostnader på grund av bevarandeskyddet ska tecknas innan planen antas.

Avtal om överskjutande kostnader för högvattenskydd ska tecknas i exploateringsavtalet.

Avtal om överskjutande kostnader för offentlig toalett på Kungsplan ska tecknas i exploateringsavtalet.

Avtal om skydd av huvudvattenledning under byggtiden ska tecknas i exploateringsavtalet.

Avtal om hur transporter ska hanteras under byggtiden ska tecknas i exploateringsavtalet.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Inom planområdet finns tre markägare. Kungälv kommun är ägare till fastigheterna Marstrand 5:1, 5:19, 11:1 och 11:3, Marstrandsbostäder AB är ägare till Marstrand 5:39, Bautastenen Hotell AB är ägare till Marstrand 13:1. Se fastighetsförteckning.

Tomträtt

Fastigheten Marstrand 11:1 har varit upplåten med tomträtt. Tomträtten är uppsagd från och med 2016-12-31.

Upphävande av tomtindelning

Tomtindelning, akt 14-MAR-602 fastställd 1954-01-18, upphävs i sin helhet.

Erforderlig fastighetsbildning

Den mark som utgör kvartersmark för tillfällig vistelse och besöksanläggning i detaljplanen kan regleras till Marstrand 5:39, Marstrand 13:1 och Marstrand 11:1 eller avstyckas till fristående fastigheter. Den del av Marstrand 11:3 som utgör kvartersmark för tillfällig vistelse ska regleras till Marstrand 11:1.

Den mark som utgör kvartersmark för teknisk anläggning, vattenverk i detaljplanen ska förbli Marstrand 11:3 som urholkar Marstrand 5:39 med ett 3D-utrymme, f₃ i plankartan.

Den mark som utgör allmän plats i detaljplanen ska regleras till någon utav de kommunägda fastigheterna Marstrand 5:1 eller 5:19 inom planområdet.

Del av området för Tillfällig vistelse regleras med tillfällig markanvändning i detaljplanen och utgör under en övergångsperiod av kvartersmark för att därefter utgöra allmän plats. Marken för den tillfälliga användningen skall regleras från Marstrand 5:39 till Marstrand 5:19 eller 5:1. Fastighetsbildning avseende den tillfälliga markanvändningen kan ske först när den tillfälliga markanvändningen har upphört.

Kommunen ansöker om fastighetsbildningen och exploatören bekostar densamma.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för byggnadskonstruktion finns inom planområdet. Deltagande fastigheter är Marstrand 11:3 och 5:39.

Ledningsrätt

Inom områden markerade med "u" ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Ledningsrätt ska bildas för allmänna VA-ledningar inom kvartersmark.

Ledningsrätt eller servitut ska bildas för transformatorstation inom område E₂ i detaljplanen.

Ledningsrätt ska bildas för allmänna el-ledningar inom kvartersmark.

Servitut

Servitut för bergvärme till förmån för Marstrand 5:39 påverkas av planläggningen. Omfång och läge ska omprövas vid lantmäteriförrättning.

Inom område markerat med "x" ska marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Servitut för gång- och cykelväg ska bildas till för mån för Marstrand 5:1 eller 5:19. Kommunen äger förmånsrätten och ansvarar för området.

Servitut eller ledningsrätt ska bildas för transformatorstation inom område E2 i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

De kostnader som berör fastigheterna Marstrand 5:39, 5:19, 11:1 och 11:3 som uppkommer i samband med detaljplanearbetet skall betalas av Exploatören (Marstrands Kulturbadhus AB).

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen har reglerats i planavtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Exploatören och kommunen bekostar tillsammans utbyggnad av allmän plats i form av gata, park, badplats och torg inom planområdet. Fördelning av kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören bekostar utbyggnad och omläggning av allmänna Va-anläggningar som krävs för exploatering.

Exploatören bekostar omläggning av allmänna el- och teleledningar som krävs för exploatering.

Exploatören bekostar all utbyggnad och alla åtgärder på kvartersmark. Förutom det får exploatören bland annat kostnader för markförvärv samt kostnader som uppkommer i samband med utbyggnad och markarbeten.

Exploatören ska betala anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt upprättas.

Exploatören bekostar eventuella åtgärder för att säkra att vattenreservoaren, som ligger som ett 3D-utrymme under Båtellet, hålls tät och går att nås från Vattenverket.

Exploatören ska betala lantmäterikostnaderna.

Exploatören bekostar skydd av huvudvattenledningen, mellan Marstrandsön och Koön, under exploateringsarbetet. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ska betala samtliga kostnader för framtida parkeringsbehov.

Kommunen bekostar utbyggnad av högvattenskydd. Kommunen bekostar inte de av Exploatören önskade material, utseende eller tilläggsfunktioner utöver själva funktionen.

Framtida driftskostnader

Kommunen som huvudman för allmän plats kommer att få kostnader för drift och underhåll av gator, torg, badplats, belysning, park, naturmark mm.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Kulturmiljöunderlag
- Kulturmiljöanalys och konsekvensutredning
- Marinarkeologisk rapport
- Naturvärdesinventering
- Detaljerad stabilitetsutredning
- VA- och dagvattenutredning
- Strömningsmodellering
- Marinbiologisk inventering

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Allt dagvatten ska hanteras enligt VA-utredningen som tas fram efter samrådet. Dagvatten som varit i kontakt med kopparfasaden/-taket på paviljongen måste renas. En anmälan om dagvattenrening ska inkomma till miljö- och byggnadsnämnden innan anläggandet.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för utökad hotellverksamhet. Parkering till redan befintlig och ny verksamhet kan inte lösas inom planområdet utan måste ske på Koön. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa verksamhetens parkering utifrån det parkeringsbehov som verksamheten genererar. Fastighetsägaren ska som regel lösa parkering inom egen fastighet. Då det inte är möjligt finns alternativa metoder såsom servitut på annan fastighet eller parkeringsfriköp.

FORTSATT HANDLÄGGNING

Efter granskningstiden sammanställs alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande som presenteras för Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott. Utlåtandet kommenterar inkomna synpunkter samt ger förslag till eventuella revideringar och kompletteringar av planförslaget inför antagande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

En projektgrupp inom kommunen har medverkat i planarbetet. I samarbete med kommunens planavdelning har kommunen anlitat Norconsult AB för att ta fram planhandlingarna. Dessa har upprättats av arkitekt Gunnar Håkansson, Norconsult. Planhandläggare på kommunen var under samrådsskedet Matilda Svenning. Under granskningsskedet har Viktor Zettergren varit planhandläggare. Planbeskrivningens genomförandeavsnitt har upprättats av Ann-Sofie Sjögren från Kommunledningssektor Samhällsutveckling. Illustrationer och underlag till situationsplan har utarbetats av Okidoki Arkitekter AB genom Rickard Stark och Therese Arnbert.

Kungälv kommun / Samhällsbyggnad

Viktor Zettergren

Planarkitekt

Martina Hermans

Enhetschef Planering