

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2

## Detaljplan för **MARSTRAND 73:3**

Bostäder och centrumändamål

**Kungälv kommun, Västra Götalands län**

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV**  
**KOMMUN**



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [registrator@kungalv.se](mailto:registrator@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Detaljplan för MARSTRAND 73:3

Bostäder och centrumverksamhet

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2

Det rubricerade förslaget, daterat 2016-11-16 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 22 november - 20 december 2016, i Stadshuset i Kungälv och på Marstrands bibliotek.

Innehåll:

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>sid 2</b>
<b>STATLIGA MYNDIGHETER</b>	<b>sid 2</b>
<b>REGIONALA ORGAN</b>	<b>sid 4</b>
<b>STATLIGA BOLAG (MOTSV)</b>	<b>sid 5</b>
<b>KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG</b>	<b>sid 5</b>
<b>FASTIGHETSÄGARE OCH BOENDE</b>	<b>sid 5</b>
<b>ÖVRIGA</b>	<b>sid 6</b>
<b>FÖR SENT INKOMNA YTTRANDE</b>	<b>sid 8</b>

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Totalt har det under samrådet inkommit 15 st yttrande från statliga organ, kommunala nämnder eller verksamheter samt sakägare och boende. När det gäller de 5 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 3 st underskrivna av män och 2 st underskrivna av kvinnor.

### **SAMMANFATTNING**

Inkomna yttranden berör i huvudsak kulturmiljöfrågan. Även buller har tagits upp i flera yttranden. Andra synpunkter handlar om kajens stabilitet, trafiksituationen på väg 168, samt lämplig användning av fastigheten.

### **Statliga myndigheter**

#### **YTTRANDE**

**Länsstyrelsen, 2016-12-16**

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen bedömer att det aktuella planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård. Kommunen måste därför under det fortsatta planarbetet, säkerställa att restaurang Oscars och Annexet bevaras. Länsstyrelsen vill också rekommendera kommunen att förelägga fastighetsägaren att vidta lämpliga åtgärder för att hindra fortsatt förfall av dessa värdefulla byggnader. Kommunen bör också beakta Länsstyrelsens synpunkter beträffande miljökonsekvensbeskrivningen, planförslagets förhållande till kommunens översiktsplan samt samrådsredogörelsen.

#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av planförslaget inte ska prövas av

Länsstyrelsen.

## **Motiv för bedömningen**

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

### **Riksintresse för kulturmiljövård**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för Marstrand (O14). Inom planområdet finns det dessutom ett antal byggnader som rymmer höga kulturhistoriska värden vilket även beskrivs i planhandlingarna. Länsstyrelsen bedömer att planförslagets genomförande innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen grundar sin bedömning på slutsatser som finns i den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tillhör planhandlingarna. I MKB:n konstateras att, *”Detaljplanen säkerställer inte bevarande av befintliga byggnader (med undantag för fd restaurang Oscars fasad mot hamnen). Samtliga byggnader besitter höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen medger självklart ett bevarande av byggnaderna, men det är osannolikt att så kommer att ske. En rivning innebär att de värden som är direkt kopplade till byggnaderna går förlorade, även om väl utförda nybyggnader kan utföras på ett anpassat sätt med hänsyn till den känsliga stadsmiljön. Påverkan på de byggnadsknutna värdena kan inte mildras på något annat sätt än att de befintliga byggnaderna, eller åtminstone någon/några av dem, bevaras.”*

Länsstyrelsen bedömer också att kommunen måste säkerställa bevarandet av restaurangbyggnaden (Oscars) och Annexet i planförslaget. Den bedömningen motiveras utifrån MKB:n i vilken konstateras att *”minst påverkan innebär bevarandalternativet där Hus A (restaurang Oscars) och hus C (Annexet) föreslås bevaras... ”*. I det aktuella planförslaget har kommunen säkerställt hänsyn till Marstrands stadsstruktur genom att reglera nya byggnaders placeringar och volymer med mera. Länsstyrelsen anser att denna hänsyn till stadsstrukturen är positiv och överensstämmer väl med den delen av planförslagets syfte som handlar om Marstrands stadsstruktur. Detta är däremot inte tillräckligt med avseende på den delen av planförslagets syfte som säger att *”så långt som möjligt värna de kulturvärden som byggnaderna på fastigheten har... ”*. I en detaljplanprocess ska kommunen väga olika intressen mot varandra. Att möjliggöra bostäder och centrumändamål ska vägas mot intresset att bevara nämnda byggnader som utgör en central del av värdet i riksintresset. Självklart har byggnadernas tekniska skick stor betydelse i detta övervägande. Det framgår inte i planhandlingarna att ett bevarande av byggnaderna med hänsyn till deras tekniska skick skulle vara omöjligt. Länsstyrelsen anser vidare att de kulturhistoriska värdena är så pass stora att de måste ges större tyngd i avvägningarna. Därför måste kommunen utgå från byggnadernas nuvarande skick och pröva lämplig användning för restaurangbyggnaden Oscars och Annexet. Länsstyrelsen vill också rekommendera kommunen att förelägga fastighetsägaren att vidta lämpliga åtgärder för att hindra fortsatt förfall av dessa värdefulla byggnader.

### **Råd enligt PBL och miljöbalken**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att ge råd om tillämpningen av 2 kap PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

### Synpunkter på MKB:n

Länsstyrelsen anser att det är en stor brist i MKB-uppdraget att en undersökning av byggnadernas tekniska skick inte har ingått i detta. Det är anmärkningsvärt med tanke på att byggnadernas tekniska tillstånd är en viktig fråga i sammanhanget. Förhållande till kommunens översiktsplan (ÖP) I planbeskrivningen står det att *” I ÖP2010 slås fast att inriktningen i den fortsatta utvecklingen av Marstrand ska vara ”ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön på Marstrand, men med syfte att få en levande stad och fler åretruntboende” ”*. Länsstyrelsen bedömer det aktuella planförslaget

strider mot ÖP:n i och med bedömningen att planförslaget innebär påtaglig risk för riksintresse för kulturmiljövården. Se även under rubriken synpunkter på samrådsredogörelse.

### Synpunkter om samrådsredogörelse

Länsstyrelsens anser att kommunen borde återge Länsstyrelsens yttrande, daterat 2016-02-01, i sin helhet i samrådsredogörelsen som tillhör planhandlingarna. Länsstyrelsen synpunkter är viktiga, inte bara för kommunen utan även för berörda sakägare och allmänheten. Genom att återge yttrandet i sin helhet riskerar man inte heller att viktiga synpunkter faller bort. I den aktuella samrådsredogörelsen har kommunen varken tagit med Länsstyrelsens synpunkter om planförslagets förhållande till kommunens översiktsplan eller har lämnat några kommentarer om dessa synpunkter.

### **Trafik**

Trafikverket har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2016-12-16.

Trafikverket bedömer att det tillskott av fordonsrörelser som medförs av planförslagets genomförande är en acceptabel ökning för väg 168. Trafikverket förutsätter också att Sjöfartsverkets eventuella synpunkter tillgodoses. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och har inget att tillägga i dessa frågor. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

### **Geoteknik**

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2016-12-16. SGI ser från geoteknisk säkerhetssynpunkt att planläggning är möjlig. SGI rekommenderar dock, som i sitt tidigare yttrande daterat 2016-02-01, att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### Fornlämningar

Länsstyrelsen upplyser om att planförslaget berör fornlämning RAÄ Marstrand 32:1 som omfattas av skydd enligt kulturmiljölagens bestämmelser och att tillstånd krävs 2 kap. 12 § KML för ingrepp i fornlämningen. I syfte att få ett planerings- och beslutsunderlag gällande fornlämningen har en förundersökning genomförts. Resultatet visade att det finns bevarade bebyggelselämningar inom delar av detaljplanområdet och att det sannolikt även kan finnas fler bevarade strukturer under befintliga byggnader. Rådande förutsättningar vid förundersökningstillfället innebar begränsad tillgänglighet. Förundersökningen behöver därför kompletteras inför en eventuell prövning om tillstånd till ingrepp och för behovsbedömning om vilka villkor om arkeologisk undersökning som är rimligt att ställa i samband med ett tänkbart beslut om borttagande av den del av fornlämningen som berörs om planen antas.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömde, i samrådshandlingar daterade 2015-11-26, att planförslaget inte innebar betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde en annan bedömning, i sitt yttrande daterat 2016-02-15 som gick ut på att det fanns risk för betydande miljöpåverkan och därför skulle en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Kommunen har, inför det aktuella detaljplanesamrådet, tagit fram en MKB. Samråd om MKB:s avgränsning och innehåll har gjorts med Länsstyrelsen.

### **KOMMENTAR**

Kommunen delar inte länsstyrelsens bedömning att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset. Den byggrätt som följer med den föreslagna planläggningen innebär att bebyggelsen inom det berörda kvarteret kommer att bibehålla sin nuvarande placering och i allt väsentligt sin befintliga volym och utformning. Planläggningen kommer därför inte att påverka upplevelsen av stadsbilden, småstadsmiljön eller i övrigt skalan och karaktären på bebyggelsen och omgivningen. De

kulturvärden som primärt är av riksintresse enligt värdetexten kommer alltså inte att drabbas av någon påtaglig skada till följd av den föreslagna detaljplanen. Det är också småstadskaraktären, gårdsmiljöerna, gatustråken, trästaden och den befintliga bebyggelsestrukturen som framhålls i bevarandehänseende i den gällande detaljplanen från 1980. En byggnadsteknisk utredning av de byggnaderna som i MKB:n och tidigare utredning föreslås för bevarande har gjorts. Denna biläggs som underlagsrapport till granskningshandlingen. Kommunen vill också påpeka att även om det inte finns någon teknisk skadebeskrivning i MKB:n så ingår det en ekonomisk konsekvensbeskrivning som inte talar till bevarandeanternativets fördel.

Kommunen utgår ifrån att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det är restaurangbyggnaden Oscars som är det centrala värdet på fastigheten och därför den byggnad som har det största bevarandevärdet, vi utgår också ifrån att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att i ett val mellan den exteriöra upplevelsen av bebyggelsen på fastigheten och de interiöra värdena så har de exteriöra värdena större tyngd, då den antikvariska dokumentationen i ärendet gör detta ställningstagande. Vi vill också påpeka att det inte handlar om en avvägning mellan värdet av bostäder och centrumändamål och byggnadernas kulturhistoriska värden. Det är kommunens dyrköpta erfarenhet att utan en användning som fungerar, så förfaller byggnader, trots förelägganden om åtgärder för att fördröja förfallet. Kommunen ser inte att synpunkten om avvikelse från ÖP är relevant i sammanhanget, den största skadan på riksintresset är i detta fall nollalternativet, planförslaget är därför enligt kommunens bedömning förenlig med ÖP i och med att skadan minskar betydligt.

Kommunen är medveten om att fastigheten ligger inom fornminne och är lika medveten om att den arkeologiska utredningen inte kunnat genomföras i sin helhet eftersom det står kulturhistoriskt värdefulla hus på fastigheten.

#### **YTTRANDE**

##### **Statens geotekniska institut, 2016-12-16**

SGI påpekar att det är lämpligt att vidare utreda kajens stabilitet men lämnar inga övriga synpunkter

#### **KOMMENTAR**

Noteras

#### **YTTRANDE**

##### **Trafikverket, 2016-12-16**

Trafikverket bedömer att förväntat antal fordonsrörelser är en acceptabel ökning. Påpekar även att sjöfarten har intressen inom området.

#### **KOMMENTAR**

Noteras. Sjöfartsverket har fått handlingarna på remiss och lämnade ”ingen erinran” i det första samrådet.

#### **YTTRANDE**

##### **Statens fastighetsverk 2016-12-20**

Statens fastighetsverk reagerar på skrivningen att Kungälv's Kommun inte delar MKB-författarnas synpunkt att samtliga byggnader med fasad mot Hamngatan bör rekonstrueras. SFV anser att bedömning av kulturmiljövärden och hur dessa påverkas bäst avgörs av sakkunniga i frågan. SFV anser därför att miljökonsekvensbeskrivningens råd bör följas.

#### **KOMMENTAR**

Inför granskning har utformningsbestämmelserna setts över. Kommunen vill påpeka att utformningsbestämmelserna har skärpts ytterligare jämfört första samrådet i enlighet med MKB:s råd. Det har dock framgått under MKB-processen att betydelsen av ”rekonstruktion” delvis skiljer sig åt

mellan discipliner. Kungälv kommun motsätter sig inte i sak att byggnaderna längs Hamngatan utformas så att de har en hög grad av likhet med befintliga byggnader, vilket bestämmelsepaketet för Turisthotellet torde vittna om. Men vi motsätter oss att termen ”rekonstruktion” används för att beskriva detta. Vi vill påpeka att det kommer att vara arkitekter och inte antikvarier som tolkar planbestämmelserna i bygglov. Kungälv kommun gör därför bedömningen att det är rimligt att det är arkitekter som avgör hur bestämmelserna lämpligen utformas.

#### **YTTRANDE**

##### **Försvarsmakten 2016-12-16**

Inget att erinra.

#### **KOMMENTAR**

Noteras

### **Regionala myndigheter och organ**

#### **YTTRANDE**

##### **Lantmäteriet 2016-11-25**

Fastighetsbestämning bör genomföras innan planen antas.

#### **KOMMENTAR**

Noteras.

#### **YTTRANDE**

##### **Bohusläns museum 2016-11-30**

Bohusläns museum har getts tillfälle att yttra sig över rubricerat planförslag i samrådsversion, daterad 2016-11-16. Ärendet har tidigare remissbehandlats, men har nu reviderats dels genom att vara en självständig detaljplan (i stället för ett tillägg) och dels genom justering av flera detaljfrågor. Ärendet har dessutom kompletterats med en miljökonsekvensbeskrivning daterad 2016-06-16, reviderad 2016-10-04. Parallellt med planprocessen har också Bohusläns museum genomfört en arkeologisk förundersökning på fastigheten, med syfte att avgränsa stadslagret (fornlämningen) inom fastigheten, och förse ansvariga för detaljplanearbetet med ett förbättrat kunskapsunderlag (rapport Bohusläns museum 2016:41).

#### **Inledning**

Det område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar Marstrands historiska stadsmiljö kommer inom en inte allt för avlägsen framtid att drabbas av vad som i miljöbalken benämns som påtaglig skada. Det framgår med önskvärd tydlighet av den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är förfallet nu så långt gånget att båda de två sannolika alternativen (detaljplanens genomförande, respektive nollalternativet) kommer att medföra att anläggningen rivs. Det alternativ (bevarandevalternativet), med vilket man kunnat undvika den påtagliga skadan på riksintresset, är enligt miljökonsekvensbeskrivningens bedömning sannolikt inte längre möjligt att genomföra. Det är bra att det nu gjorts en miljökonsekvensbeskrivning, men den borde ha gjorts för flera år sedan, medan ett bevarandevalternativ fortfarande möjligt. I det läge som nu är för handen kommer en påtaglig skada att ske, och det som man måste inrikta sig på är att minska de negativa effekterna av den skada som är på väg att inträffa. Inom kulturmiljöarbete (liksom inom räddningsfrågor generellt) talar man i ett sådant läge inte om konsekvensbeskrivning, utan om restvärdesräddning, dvs hur man tar vara på så stor del av kulturvärdena som möjligt när en skada väl har skett, eller kommer att ske. Att låta göra en miljökonsekvensbeskrivning först när ett av de utpekade alternativen eventuellt inte längre är möjligt att genomföra är inte en korrekt hantering av en

miljökonsekvensbeskrivning inom ett riksintresse. Och eftersom frågan om fastigheternas tekniska skick i dagsläget faktiskt inte har utretts så innebär det att hela den slutliga hanteringen av denna utdragna fråga kanske avgörs på bristfälligt underlag.

#### Planens syfte

Det nu aktuella planförslaget har inriktningen att minska de negativa effekterna på Marstrands stadsmiljö som helhet. Det framgår delvis av syftet, men borde uttryckas ännu tydligare, dvs det måste framgå att det handlar om att mildra negativa effekter. Att det blir negativa effekter framgår av texten längre fram i planbeskrivningen (sid 21-22).

#### Planens varsamhets- och anpassningsbestämmelser

Planens varsamhets- och anpassningsbestämmelser har justerats i processen med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen, och motsvarar syftet om att minska de negativa effekterna på den historiska stadsmiljön som helhet. Dock bör för Turisten, utformningsbestämmelsen k1f1 respektive k2f2, vilka har flera detaljutformningsregler, kompletteras och dessutom bli mer lika varandra. K2f2 bör i princip se ut helt och hållet som k1f1, med undantag för placering av balkonger, takvinkel och frontespisen. Det finns ur riksintressets perspektiv ingen anledning att göra någon större åtskillnad på dessa två byggnadskroppar. Båda bör vidare kompletteras med att *"Formspråk, detaljutformning och materialval från byggnadstiden ska vara vägledande. Befintlig byggnads fasad och tak ska utgöra förlaga för helhetsutformningen."* Motiveringen är att bestämmelserna i sin nuvarande utformning beskriver detaljer, men säkerställer inte den önskade helheten. Detta motsvarar rekommendation i miljökonsekvensbeskrivningen (sid 33) om att dessa fasader bör rekonstrueras.

Det motsvarar också planens ställningstagande att ersättningsbyggnaders utseende ska utgå från den befintliga anläggningen och dess del i bebyggelsefronten mot vattnet. Från Marstrands hamn ser man inte enbart restaurangbyggnadens fasad, utan också gavel och långsida på Turisthotellet. Detta är den helhet som bör värnas, och planens bestämmelser om att Oscars/restaurangbyggnadens fasad ska bevaras bör alltså kompletteras med att Turisthotellets befintliga fasaders helhetsutseende ska vara förlaga i fråga om anpassningsbestämmelser. Vidare bör bestämmelsen om balkongers utformning justeras, nuvarande skrivning *"nätta träribbor som följer fasadens fältindelning"* är inte en korrekt beskrivning. *Balkongräckena har "traditionell utformning, uppburna av konsoler, och med figursågade ståndare och profilerade överliggare och hörnstolpar"*.

#### Fornlämningar

En förundersökning av de äldre stadslagren (fornlämning Marstrand 32:1) genomfördes under juni 2016. Undersökningsresultatet visar på en varierad förekomst av fornlämningen inom fastigheten, vilken inom vissa ytor bedöms ha en hög arkeologisk potential. Nybyggnation i enlighet med planförslaget förutsätter alltså fortsatt arkeologisk insats inom dessa ytor. Det arkeologiska kunskapsunderlaget är dock ofullständigt eftersom befintliga byggnader har förhindrat en förundersökning av fastighetens hela yta. Ytor där den arkeologiska förundersökningen måste kompletteras är ytorna för Turisthotellet, 1700-talshuset, Isboden samt inom två avrivna mindre ytor med kvarvarande betongplattor. Länsstyrelsen är beslutande i dessa frågor. Se vidare i rapporten för ytterligare detaljer. Påverkan på fornlämningen är också en del av konsekvenserna av planens genomförande, eftersom även de tidigare lämningar av stadens historia som nu finns under mark är en del av riksintressets värde. Detta har inte belysts i miljökonsekvensbeskrivningen, vilket borde skett. Utgångspunkten är alltid att en fornlämning ska bevaras orörd. Nybyggnation innebär negativ påverkan på fornlämningen, och därmed negativ påverkan på riksintressets kulturvärden.

#### Sammanfattning

Kulturmiljön på Marstrand kommer att lida påtaglig skada, men miljökonsekvensbeskrivningen pekar på att detaljplanen kommer att mildra de negativa effekterna något, jämfört med om detaljplanen inte

genomförs. Vi delar den bedömningen, med visst förslag till justering ovan. Fornlämningsfrågan är korrekt beskriven i planen, men hanteras separat. Tillstånd från Länsstyrelsen till arkeologisk undersökning är en förutsättning för planens genomförande. Planen i sig kan inte garantera detta.

#### **KOMMENTAR**

Det är inte möjligt att genomföra en MKB som del av en planprocess om det inte finns ett planförslag att konsekvensbedöma. Kommunen har noterat de konstruktiva förslagen till bestämmelseskrivningar. Utformningsbestämmelserna har setts över inför granskning. Kommunen tar med sig synpunkterna gällande arkeologin och ser över relevanta textpartier i planbeskrivningen. En upplysning om att tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningen införs på plankartan.

### **Kommunala nämnder och bolag**

#### **YTTRANDE**

##### **Miljö och byggnadsnämnden 2016-01-20**

Ingen erinran.

#### **KOMMENTAR**

Noteras.

### **Fastighetsägare och boende angränsande planområdet**

#### **YTTRANDE**

##### **GKSS, Marstrand 73:7, 2016-12-20**

GKSS har inget att invända mot planförslaget, förutsatt att brandmuren är intakt så att ljudstörningar och insyn begränsas och inte äventyrar våra och vår hyresgäst aktiviteter. I planförslaget ljudutsatta fasader måste konstrueras på sådant sätt att GKSS:s och vår hyresgäst Shanti Shanti:s nuvarande verksamheter inte påverkas. Vi anser därför att föreskrifter skall införas i detaljplanen att fasader, fönster och dörrar etc ska utformas så att inte normenliga ljudvärden överskrids. Det är också lämpligt att det finns en föreskrift att balkonger och uterum inte ska riktas mot GKSS fastighet.

#### **KOMMENTAR**

En bullerutredning har tagits fram i planarbetet och ett resonemang kring buller förs i planbeskrivningen. GKSS fastighet har redan bostäder som grannar som verksamheten måste förhålla sig till. Förändringen som planförslaget innebär är därför troligtvis liten. Riktvärden för buller inomhus är bestämmelser enligt BBR (boverkets byggregler) och behöver därför inte regleras på plankartan utan hanteras i bygglov.

### **Övriga**

#### **YTTRANDE**

##### **Boende på Bastugatan 12 B, Stockholm, 2016-12-07**

Beträffande planförslag Marstrand 73-3-oscars-turisten. Befintliga byggnader skall bevaras och rekonstrueras. Det skadar riksintresset Marstrand och de kulturhistoriska värdet om detaljplanen genomförs enligt detaljplaneförslaget. Fastighetsägare som inte tar ansvar och underhåller byggnader skall tilldömas föreläggande med vite. Det skall inte vara möjligt att tvinga fram rivning och en ny detaljplan för nybyggnation genom att fastighetsägaren ej underhåller byggnader enligt kraven i Plan- & Bygglagen. Fastighetsägare Ernst Rosén har under många år helt negligerat byggnaderna adekvat underhåll och upprustning, i syfte att tvinga fram en ny detaljplan. Syftet är helt uppenbart och i strid



med gällande lagstiftning. I det här synnerligen segdragna ärendet har Kungälv's Kommun inte agerat i enlighet med det ansvar kommunen har för sina kulturmiljöer. Hantering av Byggnadsnämnd och lokala politiker är både ansvarslös och i strid med PBL. Ärendehantering inger oro för framtida förvaltning av Marstrandsön, samt även övriga kulturhistoriskt viktiga miljöer i kommunen. Statens Fastighetsverk och Länsstyrelsen har konstaterat att byggnaderna är omistliga i sitt sammanhang, vilket ger ytterligare motiv att omedelbart agera för upprustning och rekonstruktion.

## **KOMMENTAR**

Planförslagets utformnings- och skyddsbestämmelser har setts över inför granskning. Det är kommunens bedömning att planförslaget, med föreslagen, omfattande reglering av utformningen är det sätt som vi på bästa sätt kan minimera den skada som kommer att ske på riksintresset.

## **YTTRANDE**

### **Boende på Bergsgatan 3, 2016-12-20**

#### Samrådsredogörelsen

Samrådsredogörelsen från det tidigare samrådet ger en delvis missvisande bild av de inkomna synpunkterna. Länsstyrelsens yttrande var inte mer omfattande än att det borde ha redovisats i sin helhet.

#### Ändrad användning av kvartersmark

Ett skäl till att acceptera en planändring som medger bostadsändamål har varit att det då skulle finnas bättre ekonomiska möjligheter till ett bevarande av den kulturhistoriskt riksintressanta bebyggelsen. Eftersom planförslaget medger rivning av samtliga byggnader och det av planhandlingarna framgår att sannolikheten är stor att samtliga rivs finns det inte någon anledning till varför enbart användningen BC skall studeras. Enligt plan- och bygglagens 2 kap. skall hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (1 §). Vidare skall planläggning syfta till att markområden används för det för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde skall ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (2 §). Om turisthotellbyggnaderna skall rivas bör användning av marken för bostadsbyggande vägas mot annan användning som är angelägen ur allmän synpunkt.

Det kan t.ex. röra sig om en ny skolbyggnad eller ett s.k. särskilt boende för äldre. Enligt Kungälv's kommun behöver en ny skola och förskola byggas i Marstrand. Ett planprogram skall utarbetas för ett markområde på Koön. Innan man med säkerhet vet att det är ett väl fungerande alternativ och inte har prövat att behålla och utöka befintlig skolbyggnad bör det inte uteslutas att turisthotellsfastigheten skulle kunna ge goda förutsättningar för en ny skolbyggnad. Kungälv's kommun har beslutat att avveckla Sörgården, servicehuset för äldre, beläget i kvarteret söder om Turisthotellet. Kommunen uppger sig inte ha reserverat någon mark för äldreboende i Marstrand. Turisthotellsfastigheten skulle kunna vara mycket lämplig för ett äldreboende.

#### Nya byggnader

Vid en genomläsning av planbeskrivningen är det lätt att få uppfattningen att restaurangdelens (felaktigt benämnd Oscars) fasad skall bevaras. Av planbestämmelserna framgår att det inte finns något rivningsförbud och illustrationen under plankartan visar en högre byggnad än den befintliga. Fönstersättning, tak med frontespis och "takkupor" på den illustrerade nybyggnaden vid Varvsgatan med front mot hamnen övertygar inte. Den saknar harmonin hos det befintliga huset och påminner mer om servicehuset i grannkvarteret.

#### Planbestämmelser

Valet av planbestämmelser, främst "högsta takfotshöjd", och den använda terminologin ger intryck av att planförfattarna inte har haft tillgång till erforderlig kunskap. Planbestämmelserna kan sannolikt

inrymma de illustrerade byggnaderna. Det är mer osäkert om de kan användas till att reglera byggandet så att önskat resultat uppnås. Eftersom planförslaget har höjdbestämmelser som anges som plushöjder är det lämpligt att den angränsande delen av Varvsgatan tas med i planområdet och höjdsätts. Även den allmänna platsmarken i form av en sluttande gräsyta mellan kvarteret och Hamngatan bör ingå i detaljplanen och höjdsätts. Detaljplanen kan reglera hur grönytan skall utformas, t.ex. att Skeppsgossekärens ankare skall finnas kvar på sin plats.

Fortsatt arbete

Den ambitiösa miljökonsekvensbeskrivningen kan ge god vägledning inför det fortsatta detaljplanearbetet. Jag vill framhålla vad som står där om att konsekvensen av rivningar inte kan anses mildras genom att en fasad rekonstrueras. Pröva att finna en plats där 1700-talshuset kan återuppföras om det inte kan bevaras. Plats kan ev. finnas inom kvarteret.

## **KOMMENTAR**

Se även svar till Bohuslänsmuseum.

Länsstyrelsen, med flera, yttrande återges i sin helhet i denna samrådsredogörelse.

Kommunen vill påpeka att fastigheten ägs av en privat fastighetsägare. Kommunen har alltså ingen rådighet över fastigheten för byggande av skola, äldreboende eller för andra kommunala behov och knappast resurser eller möjligheter att förvärva fastigheten och bebygga densamma i enlighet med planförslaget. Det är dessutom möjligt att rymma både skola/förskola och äldreboende och en hel del annat inom användningen BC. Att vidare utreda alternativa användningar som inte är troliga är inte att använda kommunens resurser på ett effektivt sätt. Att använda fastigheten för bostad och centrumändamål kan knappast anses som olämpligt och givet förutsättningarna ser kommunen att det är den sammantaget bästa användningen av fastigheten.

Att benämna restaurangbyggnaden "Oscars" är lika korrekt som något annat, även om det är en sentida benämning så innebär det inte att den är inkorrekt. Diskoteket är del av byggnadens historia och för en stor mängd människor en högst minnesvärd och begriplig benämning av byggnaden. Det framgår av bestämmelserna att det är träfasaden mot Hamngatan som ska bevaras/rekonstrueras. Kommunen kan inte se på vilket vis detta behöver ytterligare förtydligas. Illustrationen är en tidig skiss, byggnadens utformning kan inte och ska inte redovisas som färdig utformning förrän i bygglovet. Kommunen är medveten om att takfotshöjd inte ingår i gängse terminologi för att reglera byggnaders höjd. Den vanligtvis använda termen byggnadshöjd är dock en inte helt lättbegriplig reglering. För att avgöra byggnadshöjd krävs omfattande beräkningar och det är inte självklart att byggnadshöjd innebär att önskvärt resultat uppnås. Det relevanta måttet har i stället varit takfotens höjd, vilket också finns inmätt för samtliga byggnader. Takfotshöjd är den benämning som kommunen, planering och bygglov, gemensamt enats kring ger en tydlig beskrivning av vad regleringen syftar till och sålunda svarar väl mot tydlighetskravet i PBL.

Kommunen ser inget skäl att inkludera Varvsgatan i planområdet. Höjdsättningen av gatan kan endast justeras marginellt om inte hela bebyggelsen mot gatan ska påverkas. Det är inte aktuellt. Vi delar synpunkten att skadan av rivning inte kan mildras av att en fasad rekonstrueras, om det var den enda regleringen. Men planförslaget innebär inte endast att en fasad rekonstrueras.

1700-talshuset är svårt angripet av hussvamp och bedömdes inte som rimligt att bevara ens i den antikvarisk tekniska utredningen från 2013.

## **YTTRANDE**

**Boende på Bergsgatan 3, 2017-01-20 (har fått förlängd svarstid till 2017-01-30)**

Till mitt samrådssvar daterat 20 december 2016 vill jag tillägga följande:

Mina synpunkter, daterade 2 februari 2016, på det tidigare samrådsförslaget är delvis aktuella fortfarande även om flera väsentliga önskemål har tillgodosetts. Eftersom samrådsredogörelsens sammanfattning inte är helt rättvisande lyfter jag fram några synpunkter.

Det är väsentligt att den antikvarisk tekniska utredningen uppdateras och att det därefter provas om och i vilken omfattning som byggnaderna kan bevaras på ett sådant sätt att riksintresset för kulturmiljövården säkerställs. Därefter bör beslut kunna fattas beträffande dels ansökan om byggnadsminnesförklaring dels fastighetsägarens ansökan om rivningslov. Dessa frågor har direkt koppling till planarbetet och det är olyckligt att planförfattarna anser att det är frågor som ”besvaras bäst av bygglovsenheten respektive länsstyrelsen”.

Tyvärr kan fastighetsägarens och kommunens långvariga passivitet beträffande byggnadernas vård visa sig vara det som omöjliggör byggnadsminnesförklaring.

Jag har *inte* skrivit att ”tillåten användning bör vara hotelländamål” utan att detta *är* tillåten användning. Upplysningen ingick i ett avsnitt som utmynnade i att ersättnings-frågor vid en byggnadsminnesförklaring behöver klaras ut snarast möjligt och innan en ny detaljplan upprättas. 2

Kommunens förklaring i samrådsredogörelsen att fastigheten är privatägd och att kommunen därför inte har någon ”rådighet över fastigheten” är inte helt korrekt.

Enligt detaljplanen är syftet med detaljplanen bland annat att ”tydliggöra och så långt som möjligt värna de kulturvården som byggnaderna på fastigheten har, i huvudsak som del av Marstrands stadsstruktur och upplevelsen av bebyggelsefronten mot vattnet”. Den utmärkta miljökonsekvensbeskrivning som nu finns med som ett underlag för planarbetet är därför ett viktigt dokument. Det är olyckligt att planbeskrivningen saknar några av miljökonsekvensbeskrivningens viktigaste slutsatser. De värden som beskrivs på sid. 31 i miljökonsekvensbeskrivningen bör framhållas när planbeskrivningen omarbetas. Planbeskrivningen bör tydligare beskriva hur riksintresset påverkas eller rentav skadas vid ett genomförande av planförslaget.

De synpunkter som jag framförde på sid. 3 i mitt samrådssvar, inte minst hänvisningen till 2 kapitlet i plan- och bygglagen, kvarstår i sin helhet.

## **KOMMENTAR**

Se svar till länsstyrelsen samt svar på tidigare yttrande.

Den byggnadstekniska inventering som tagits fram inför granskning har också bygglovsenheten tagit del av som underlag för vidare hantering av tillsyn och eventuellt rivningslov, i nuläget så avvaktar miljö- och byggnadsnämnden beslut på grund av pågående planläggning.

Det är inte kommunen som fattar beslut om byggnadsminnesförklaring och även om en eventuell sådan naturligtvis skulle påverka planarbetet så är det inte en fråga som ingår i planuppdraget.

Länsstyrelsen hanterar frågan, har de frågor eller dylikt som berör aktuell planläggning i förhållande till byggnadsminnesförklaring så får de ställa dessa till kommunen.

Kommunen har förvisso planmonopol, men en detaljplan är bara relevant om den är genomförbar och fungerar dåligt som tvångsinstrument. Kommunens rådighet i relation till privatägda fastigheter är därför begränsad.

Så som påpekas i MKB:n så är det det eftersatta underhållet som innebär störst skada på riksintresset, inte planförslaget i sig.

## **YTTRANDE**

### **Svenska byggnadsvårdsföreningen 2016-12-02**

#### **Sammanfattning**

SBF noterar att det nu aktuella planförslaget innehåller en väl utförd miljökonsekvensbeskrivning, MKB, med tre noggrant redovisade alternativ och deras påverkan på riksintresset.

Det är synnerligen anmärkningsvärt att kommunen inte väljer att gå vidare med det s.k. bevarandevalternativet enligt rekommendationen i MKB:n utan i stället väljer ett alternativ med större negativ påverkan på riksintresset. Det har inte ens ingått i uppdraget för MKB:n att uppdatera det tekniska skicket hos byggnaderna genom en ny skadebesiktning som underlag för fortsatt bedömning.

Kommunens slutliga avvägning mellan alternativen är utan argumentation och i strid med rekommendationen i MKB:n. Hanteringen ger intryck av att endast av formella skäl tillgodose kravet på MKB. SBF uppmanar kommunen kraftfullt att, enligt rekommendation i MKB:n, utgå från bevarandeanternativet och utreda byggnadernas nuvarande tekniska skick med syftet att bevara så stor del av byggnaderna Oscars och hotellet som det är möjligt. Detta kulturarv har försumrats på ett häpnadsväckande lagstridigt sätt under många år. Det är hög tid att för framtiden försöka rädda så mycket som möjligt av dessa omistliga kulturvärden.

## Tidigare samråd

SBF avgav yttrande daterat 2016-01-25 över "Tillägg till detaljplan MARSTRAND, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Marstrand i Kungälv kommun". SBF anförde då sammanfattningsvis: "Det är synnerligen anmärkningsvärt att Turisthotellet med dess höga kulturhistoriska värde har fått förfalla som skett ända sedan 1960-talet och att ingen part tagit ansvar för detta och vidtagit och följt upp tillräckliga åtgärder – Kungälv kommun, länsstyrelsen i Västra Götalands län och fastighetsägarna – trots många påstötningar sedan lång tid tillbaka. Till skillnad mot kommunens bedömning enligt planbeskrivningen bedömer SBF att rivningen av byggnadskomplexet kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset, i alla fall vad gäller restaurangen och hotellets främre del som ingår i bebyggelsefronten mot Hamngatan och hamninloppet. Dessa byggnader utgör ett av få bevarade exempel på ett av uttrycken för riksintresset: karaktärsbyggnader med speciell arkitektur som skapades under badortsepoken i slutet av 1800-talet. SBF avstyrker därför planförslagets bestämmelse som medger rivning av samtliga byggnader. I stället borde, enligt rekommendation i Antiquums antikvarisk-tekniska utredning 2013, åtminstone restaurangen och hotellets bakre del, trots kraftigt förfall, kunna renoveras." I SBF:s yttrande påtalas också att det är anmärkningsvärt att en miljökonsekvensbeskrivning saknas i ett ärende som på ett så påtagligt sätt skadar ett riksintresse. Som avslutande kommentar i yttrandet anges att "kulturturismen till Marstrand är en resurs för framtiden och något som gagnar hela Kungälv kommun och som kommunen därför bör värna om. Kortsiktig lönsamhet kan inte vara det övergripande målet för vår stadsbyggnad – då sågar vi så småningom av den gren vi sitter på. Det är uppenbart att det krävs kraftfulla åtgärder på statlig nivå för att se till att lagstiftningen för att vårda och bevara vårt byggda kulturarv följs av alla berörda parter." Yttrandet bifogas denna skrivelse. (Men bifogas inte samrådsredogörelsen då yttrandet redan behandlats i tidigare redogörelse. Planförfattarens anmärkning)

## SBF:s synpunkter på nu aktuellt planförslag

Till det nu aktuella planförslaget har bifogats en MKB med hänvisning till att länsstyrelsen (liksom SBF), till skillnad från kommunen, vid det förra samrådet bedömde att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Antiquum AB har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning daterad 2016-06-16, rev 2016-10-04. Syftet med MKB:n är att belysa hur ett genomförande enligt föreliggande förslag till detaljplan påverkar de kulturhistoriska värdena och riksintresset för kulturmiljövården för Marstrand (O14). Miljökonsekvensbeskrivningen är heltäckande och innehåller noggranna och väldokumenterade analyser och förslag både vad gäller de befintliga byggnaderna inom planområdet och bebyggelsens roll för stadsbilden. MKB:n baseras dock på den tekniska inventering av byggnadernas skick som utfördes år 2013. Det har inte ingått i uppdraget att utföra någon ny skadebesiktning av de befintliga byggnaderna.

I uppdraget har ingått tre alternativ:

1. Föreliggande detaljplaneförslag som huvudsakligen omfattar ändrad användning; Ht och B (hotelländamål och bostäder) ersätts med BC (bostadsändamål och centrumverksamhet) Förslaget innehåller ej rivningsförbud annat än för fasad och torn för Oscars. Skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser

har skärpts jämfört med föregående samrådsförslag.

2. Bevarandeanternativ som innebär att Oscars och hotellets annex bevaras, dock ett osäkert alternativ eftersom byggnadernas tekniska skick har försämrats sedan 2013. Alternativet innebär vidare att hotellets främre del rivs och ersätts med en ny byggnad med rekonstruerad fasad.

3. Nollalternativ som innebär att detaljplanearbetet avslutas och att rivningslov lämnas till följd av nuvarande skick. Nybyggnad sker enligt gällande detaljplan.

Den föreliggande detaljplanen innehåller således inget rivningsförbud, varför både alternativ 1 och alternativ 3 sannolikt, med hänsyn till byggnadernas skick, kommer att innebära att alla byggnaderna rivs, fränsett Oscars fasad i alternativ 1. MKB:ns samlade bedömning visar att alternativ 1, detaljplaneförslaget, skulle medföra betydande miljöpåverkan och påtagligt skada riksintresset liksom naturligtvis även alternativ 3. Alternativ 2 förordas i MKB:n eftersom detta alternativ medför minst påverkan på riksintresset men är osäkert vad gäller erforderliga åtgärder eftersom det inte finns en aktuell bedömning av byggnadernas skick. Enligt MKB:n är det troligtvis inte möjligt att fullt ut bevara något av husen. Rekommendationen i MKB:n är att med hänsyn till den känsliga stadsbilden och Marstrands unika karaktär överväga att rekonstruera fasaderna även på hotellets främre del för att få ett sammanhang med den bevarade/ rekonstruerade fasaden på Oscars.

Det föreliggande planförslaget innehåller alltså efter länsstyrelsens påpekande en MKB. Men denna miljöprövning synes från kommunens sida halvhjärtad eftersom det inte ingått i uppdraget att uppdatera utredningen om byggnadernas skick med en ny skadebesiktning vilket är en avgörande förutsättning för att kunna bedöma hur man går vidare. I planbeskrivningen bemöts under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" den kunniga och väl motiverade rekommendationen i MKB:n endast med uttalandena att "Kungälv's kommun delar inte MKB:författarnas synpunkt att samtliga byggnader med fasad mot Hamngatan bör rekonstrueras" (dvs även hotellets främre del) och att "Kommunen anser inte heller att föreslagen detaljplan påverkar riksintresset för kulturmiljön mer negativt än övriga alternativ". Avfärdandet av bevarandeanternativet, i stort sett utan motivering, visar att kommunen negligerar den professionella bedömningen i MKB:n av hur den negativa påverkan på riksintresset så långt möjligt kan minskas och vikten av en noggrann slutlig avvägning av miljöaspekterna inför val av åtgärder. SBF uppmanar därför kommunen att göra en ny skadebesiktning av byggnaderna samt att utgå från bevarandeanternativet inför fortsatt planläggning. Som anges i MKB:n innebär detta med all sannolikhet en viss andel rekonstruktion. SBF anser i likhet med Antiquum att denna kan motiveras med hänsyn till det mycket höga kulturvärdet, byggnadernas roll som symbolbyggnader för badortsepoken samt deras betydelse för stadsbilden. Detta unika kulturarv har på ett anmärkningsvärt sätt försumrats av fastighetsägare, kommunen och länsstyrelsen och det är hög tid att försöka rädda det som återstår efter många års förfall med tanke på både dess unika värde för hela nationen och dess värde som turistattraktion för kommunen.

## **KOMMENTAR**

Se även svar till Länsstyrelsen och Statens fastighetsverk.

Kommunen vill påpeka att planbestämmelserna har justerats i enlighet med MKB:s rekommendationer i i stort sett samtliga fall. Undantaget är kring balkonger och kring användning av termen "rekonstruktion" gällande Turisthotellet. MKB-uppdraget har avgränsats i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. Det är inte en korrekt beskrivning att planen inte innehåller några rivningsförbud, även om rivningsförbud bara ligger på delar av bebyggelsen.

## **YTTRANDE**

**Samhällsföreningen Marstrands framtid, 2017-01-24 (samhällsföreningen har fått förlängd svarstid till 2017-01-30)**

Detta samråd är det tredje i ordningen. I samrådshandlingarna står att detaljplanen "varit på samråd under december 2015", vidare står att samrådsredogörelsen daterad 2016-11-16 ifrån första samrådet gäller och kommer att beaktas i det fortsatta arbetet.

Vad hände med programrapporten/samrådshandlingen för planprogrammet daterad 2007-04-11? Ca 100 yttranden inkom till kommunen under samrådstiden 2007-05-11 – 2007-08-31. Ett flertal möten hölls i Marstrand med politiker, tjänstemän och många Marstrandsbor. Det andra planförslaget ställdes ut 2015-12-08 – 2016-02-02 samrådsmöte hölls 2016-01-18 i Kungälv stadshus. 2 Marstrandsbor närvarade. Det tredje planförslaget ställdes ut 2016-11-22 – 2016-12-20. Inget samrådsmöte hölls. Vi har som samhällsförening blivit ombedda att lyfta vikten av demokratiska arbetsformer för att främja en god samhällsutveckling. Valet av tidpunkt för det andra och tredje samrådet samt valet av stadshuset för samråds- och informationsmöte har medfört att få Marstrandsbor ha haft möjlighet att yttra sig.

Samrådstider och möten för andra centrala detaljplaner till exempel Havshotellet och kurbad, hotell med mera har genomförts under vår, sommar och höst – i Marstrand för att samla så många som möjligt. Medborgarstämmor hålls alltid i Marstrand. Varför tackade politiker och tjänstemän nej till att delta i ett informationsmöte i Marstrand? Vad gäller tidigare ställningstaganden ställer vi oss bakom de yttranden som inkom under den första planprocessen 2007 – se programrapport 2008-05-28. Dessutom ställer vi oss bakom Kerstin Johanssons yttranden som inkommit till kommunen.

#### **KOMMENTAR**

Detta är det andra samrådet i ärendet. Tidigare programarbete avslutades 2008 efter politiskt beslut. Havshotellet och Båtellet har hållit informationsmöten där fastighetsägaren informerat om sina projektplaner och kommunen deltagit med information kring planen. Som regel hålls dock samrådsmöten i stadshuset och detta är ett förfarande som gäller för samtliga kommundelar. Fastighetsägaren till Marstrand 73:3 kommunicerar och informerar löpande kringboende till Marstrand 73:3. Kommunen har sett det som extra viktigt att hålla ett separat samrådsmöte eftersom det handlar om ett så långdraget och i delar infekterat ärende. Så som beskrivs i yttrandet var intresset att delta på samrådsmötet mycket svalt, förvaltningen har därför gjort bedömningen att ytterligare samrådsmöten eller informationsmöten inte var nödvändiga. Yttranden lämnas skriftligt och vi tjänstemän är tillgängliga på telefon och mail om det uppstår frågor vid läsandet av handlingarna.

## För sent inkomna yttranden

### YTTRANDE

Samhällsföreningen Marstrands framtid, inkom till kommunen 2017-01-31

### Kompletterande synpunkter på förslaget till detaljplan för bostäder och centrumverksamhet inom Marstrand 73-3

#### Juridisk bedömning

Flera tunga remissinstanser, däribland Länsstyrelsen, är fortsatt kritiska mot kommunens handläggning av ärendet. "Länsstyrelsen bedömer att det aktuella planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård." (Länsstyrelsens samrådsyttrande 2016-12-16)

Länsstyrelsens synpunkter är viktiga, de hänvisar till PBL, Miljöbalken och kommunens översiktsplan 2010 för att lyfta kommunens ansvar att säkerställa bevarandet av de delar som utgör en central del av riksintresset.

Samhällsföreningen delar Länsstyrelsens synpunkter.

En av Marstrands kulturskatter är hotad, de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövård måste lösas för att ärendet inte ska prövas av rättsvårdande myndigheter. Det är många marstrandsbor som är upprörda över handläggningen av ärendet.

#### Hållbar utveckling

De nya bostadsrätter som planeras blir förbehållna ett segment som redan har gott om bostäder att välja mellan i Marstrand. Byggande av bostadsrätter löser ingen bostadsbrist, allra minst för stora hushållsgrupper som ensamstående med barn, ungdomar som vill flytta hemifrån, seniorer och personal till arbetsplatser i Marstrand.

Kommunen medgav byggande av bostadsrätter på Hedvigsholmen med motiveringen att det behövdes bostäder till barnfamiljer för att öka antalet elever i Marstrands skola. Idag bor det en barnfamilj på Hedvigsholmen – i ett privatägt hyreshus.

"Kommunen ska ta hänsyn till de allmänna intressena vid planläggning och lovgivning." (PBL Kunskapsbanken)

För att främja en socialt hållbar utveckling behövs byggande av fler hyresrätter med rimlig hyra i Marstrand.

Tillåts byggande av bostadsrätter enligt planförslaget försvinner en unik stadsmiljö med stort allmänintresse och av riksintresse för kulturmiljövård.

I de detaljplaner som kommunen nu handlägger och som gäller Marstrand har vi uppmärksammat att kommunen synes ha glömt samhällets behov av möteslokaler.

I Societetshuset planeras ett hotell, i Båtellet planeras rivning av A-hallen och i föreslagen detaljplan för Marstrand 73:3 synes både restaurang och diskotek försvinna.

Det är fastigheter och lokaler som använts/nyttjats för högtids- och bemerkelsedagar, föreningsmöten, musikevenemang, diskotek, fritidsgård mm.

Flera delbeslut i olika detaljplaneärenden riskerar att skada olika allmänintressen, framförallt om inte översiktsplan 2010 efterlevs.

För att säkerställa en hållbar utveckling behövs det fördjupade studier i hanteringen av de allmänna intressena, t ex bostadsbehovet för särskilda grupper.

”En socialt god och tillgänglig livsmiljö för alla är en grundpelare för ett hållbart samhälle.” Det ”handlar bland annat om god tillgång till service, arbetsplatser ... kultur, fritidsaktiviteter och mötesplatser.” (PBL Kunskapsbanken)

## **Barnperspektivet**

I plan- och genomförandebeskrivningen nämns barnperspektivet i korta ordalag. Barnkonventionen blir lag den 1 januari 2018. Redan idag är konventionen ett folkrättsligt bindande avtal som kommunen är skyldig att efterleva.

Fokus ska vara barns och ungas bästa – i alla frågor som rör dem. Det aktualiserar frågor som;  
För och vilka byggs samhället?  
Vilka perspektiv inkluderar vi i den demokratiska diskussionen?

Barn och ungas inflytande och demokratiska deltagande ska uppmuntras.

Möteslokaler som fritidsgård och diskotek saknas idag i Marstrand. Ett bevarande av Club Oscar kan fylla det behovet.

Vi kan vara behjälpliga om kommunen önskar genomföra en barnkonsekvensanalys för att säkerställa efterlevnad av barnkonventionen.

## **Sammanfattning**

”Man låter inte Lutande Tornet i Pisa välta, man återuppbyggde den sprängda bron i Mostar (världens dyraste gångbro?) man rekonstruerade Ostindiefararen i Göteborg.”

Finns det en politisk vilja går det att bevara flera delar av detaljplaneområdet.

För att utveckla Marstrand på ett hållbart sätt behöver vi både bevara en unik kulturmiljö och utveckla den med hänsyn till bostäder, arbetsplatser och service. För att uppnå detta efterlyser vi ett bättre samarbete mellan politiker, tjänstemän, lokalsamhället och andra berörda sakägare. Annars riskerar delbeslut i detaljplaneärenden att missa målen i översiktsplanen 2010 och andra styrdokument.



## **KOMMENTAR**

Se svar till Länsstyrelsen.

Med tanke på antalet invånare i Marstrand så är det ett samhälle med väl utbyggd service, både kommunal och kommersiell. Mötesplatser finns både i kommersiell form, som restauranger och icke-kommersiella, som bibliotek. Det är många år sedan Diskoteket och restaurangen försvann från Marstrand 73:3, det är inte något som sker i och med genomförande av aktuellt planförslag. Inom planen finns användning C centrumverksamhet, samt bestämmelse om att våningshöjden i entréplan mot Hamngatan ska vara tillräcklig för att kunna rymma verksamheter.

Det är inte möjligt att i detaljplan styra utlåtelseform.

Förvaltningen har inte gjort bedömningen att just detta planarbete berör ungdomar i sådan utsträckning att särskilda dialoginsatser riktade mot unga varit motiverat. Den analys som gjorts i planarbetet har i stället utgått ifrån vilka förutsättningar barn och unga som bor och vistas på fastigheten, på Marstrand och med viss utblick i kommunen har för ett gott liv. I denna analys har den matris för barnkonsekvensanalyser som används av Göteborgs stad utgjort underlag med sina olika skalor och teman.

Interna synpunkter rörande buller har kommit från miljöenheten. En bullerutredning har tagits fram inför granskning. Störningar på platsen består främst av ljud från gästhamnen och publika lokaler som restauranger och dyl.

### **Som resultat av inkomna yttranden har följande ändringar gjorts i handlingarna:**

Syfte: Inga förändringar av planens syfte har gjorts.

#### Plankarta:

Upplysning att tillstånd krävs av Länsstyrelsen för ingrepp i fornminne har införts.

Utformningsbestämmelser har setts över. Varsamhetsbestämmelser har i huvudsak tagits bort då det inte längre är rimligt att anta att bebyggelsen på fastigheten kommer att kunna bevaras.

Plan- och genomförandebeskrivning: Skrivning om buller har setts över och kompletterats.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan-och genomförandebeskrivningen.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen/ samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget för granskning enligt PBL (2010:900) 5:18

SAMHÄLLSBYGGNAD 2017-04-20

Martina Hermans  
Enhetschef Plan

Mikaela Ranweg  
Planarkitekt

Karin Svensson  
Planarkitekt