

Bilaga 2. Bakgrundsbeskrivning Marstrand 73:3, 2016-10-05, uppdaterad 2017-04-10 och 2018 -02-28

2004 köpte Ernst Rosén fastigheten som inrymmer Oscar/Turisten. Byggnaderna hade redan då eftersatt underhåll.

2005 ansökte fastighetsägaren om rivningslov och en planändring från hotelländamål till bostäder. Samma år fick Länsstyrelsen en ansökan om byggnadsminnesförklaring av fastigheten. Kommunen yttrande sig kring byggnadsminnesförklaring hösten 2006.

Frågan om rivningslov var för första gången uppe på miljö- och byggnadsnämnden i april 2006 utan förslag till beslut. Miljö- och byggnadsnämnden återremitterade till förvaltningen att avvakta KS (kommunstyrelsens) beslut i planfrågan.

Planarbete påbörjades och ett planprogram blev klart 2007. Det inkom cirka 150 yttranden på planprogrammet och åsikterna gick isär i dessa. Länsstyrelsen ansåg att en rivning skulle skada riksintresset. Kommunens bedömning, efter att ha sammanställt yttrandena från programsamrådet och efter ytterligare dialog med fastighetsägare och länsstyrelse, var att den inslagna vägen inte var en framkomlig väg och planarbetet avbröts därför 2008.

Rivningsansökan började då återigen diskuteras men kom aldrig så långt som till något beslut.

Problem med brandmur och skorsten var 2011 så stora att fastighetsägaren sökte rivningslov för dessa samt för kökslängan och det sophus som var hopbyggda med muren.

Länsstyrelsen tyckte då att man i första hand skulle förstärka mur och skorsten. En kvalificerad byggnadsteknisk analys gjordes, som visade att det inte var rimligt att utföra förstärkningsåtgärder. Därefter fattades beslut om rivningslov i november 2011. Länsstyrelsen var med på detta med villkor att rivningen följdes av en certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden (antikvarie). Rivningen genomfördes januari-mars 2012.

Ett nytt planuppdrag gavs på försommaren 2012. I samband med det nya uppdraget fördes dialog med länsstyrelsen. Dåvarande samhällsbyggnadschef i Kungälv kommun, som i dialogen med länsstyrelsen uppfattat situationen som att länsstyrelsens signal till kommunen var att de bedömde byggnaderna som tekniskt slut, uttalade sig i pressen om att nu kunde Oscars/Turisten rivas och nya byggnader byggas. Vilket inte var ett helt underbyggt uttalande.

Under hela tidsperioden har Oscar/Turisten varit uppe i miljö- och byggnadsnämnden för ett antal beslut om underhåll och skyddsåtgärder för allmänheten, vissa förenade med viten. Fastighetsägaren har utfört begärda åtgärder, som förvaltningen därefter godkänt och något vite har aldrig verkställts.

Förvaltningen (planering) har sedan 2012 haft dialog med fastighetsägaren och arbetat för att hitta en gemensam plattform. En sådan enades kommun och fastighetsägare om våren 2015. Under samma tid har en antikvarisk-teknisk utredning gjorts (våren 2013) och kommunen har även fört ytterligare dialog med länsstyrelsen och fått signaler om att statens bedömning är att samtliga byggnader mot gata bör rekonstrueras. Möten har hållits mellan Kungälvs kommun och

Länsstyrelsen i augusti 2013 och januari 2015). Från länsstyrelsens sida har det **inte** varit tal om bevarande av några byggnader mellan hösten 2013- fram till yttrandet i samrådet kring planändringen, feb 2016. Undantaget är 1700-tals huset som diskuterats (augusti 2013) om det fanns möjligt att bevara.

Under 2015 har förvaltningen (bygglov) varit i kontakt med fastighetsägaren som på förfrågan har låtit göra en inventering av bärighet och stadga (oktober 2015). Åtgärder har därefter gjorts för att säkra byggnaderna på fastigheten. Liknade inventeringar har därefter inkommit årligen på anmodan från miljö och byggnadsnämnden.

Kommunen har i sina utformningsbestämmelser (bestämmelse f - utformning) utgått ifrån den karaktärisering av byggnaderna som gjorts i den antikvarisk-tekniska utredningen 2013 och för samtliga byggnader med fasad mot gata är regleringen långtgående. Undantaget är balkonger mot gata (Turisten) där utformningsbestämmelsen medger balkonger med ett tillräckligt djup för att balkongerna ska kunna byggas tillgängliga. Byggrätterna ligger i befintligt (i kökslängans fall före detta) fasadliv, med någon mindre avvikelse inne på gården.

Utifrån den värdering av byggnadernas betydelse för riksintresset som redovisas i samma utredning har kommunen gjort bedömningen att det är i den exteriöra upplevelsen av byggnaderna från Hamngatan som kärnan i fastighetens kulturhistoriska värde ligger. Om det ska vara möjligt att inrymma bostäder, eller någon annan året-runt-användning i byggnaderna, bedömer kommunen att det inte är möjligt att både rekonstruera interiörerna och exteriörerna.

Restaurangbyggnaden Oscars har det allra högsta värdet och anses som varande omistlig. Oscars är en ikonbyggnad för Marstrand och som sådan har kommunen bedömt det som rimligt att rekonstruera fasad

och torn, även om det i någon mening kommer att bli en kuliss. Före detta Turisthotellet har också det ett högt värde.

Kommunen valde initialt att göra en ändring av gällande plan. Ändring kan användas om huvudsyftet med gällande detaljplan inte ändras. I detta fall är huvudsyftet med gällande detaljplan Bostäder och bevarande. Aktuell fastighet är i gällande detaljplan planlagd för i huvudsak hotelländamål och för bostadsändamål inom en mindre del. Även i det nya planförslaget finns möjlighet till både bostäder och hotell (centrumändamål), dock inom hela fastigheten. Kommunen gjorde även bedömningen att risk för betydande miljöpåverkan inte förelåg. I den miljöbedömning som föregick planläggningen gjorde kommunen bedömningen att miljöpåverkan på fastigheten var begränsad till kulturmiljöfrågan. Givet det mycket stora antal antikvariska utredningar som gjorts under ärendenas gång (de båda planärendena och bygglovs tillsyn) bedömde kommunen att kulturmiljöfrågan kunde anses vara utredd.

I samrådet yttrade sig länsstyrelsen mycket kritiskt kring valet av förfarande samt att en miljökonsekvensbeskrivning inte bedömts nödvändig. För att få en tydlighet i hanteringen av kulturmiljön har Kommunen därför låtit miljökonsekvensbeskriva planförslaget och utifrån antikvariernas förslag ytterligare detaljerat de utformningsbestämmelser som finns i planen. I samråd med fastighetsägaren fattades beslut att göra om samrådet och att göra en ny detaljplan med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Utformningsmässigt innebär planförslaget att värden på den specifika fastigheten blir tydligare än i gällande plan. (Utformningsbestämmelserna i gällande plan ger inte utrymme för att återuppföra byggnaderna så att de liknar dagens byggnader.)

På grund av byggnadernas tekniska skick har fokus i planarbetet varit att minimera skadan på riksintresset. Det är kommunens bedömning att den påtagliga skada som förlusten av byggnaderna innebär inte längre är möjlig att undvika.

I miljökonsekvensbeskrivningen gjorde antikvarierna bedömningen att det var tveksamt om det gick att bevara någon av de byggnader som i antikvarisk-teknisk utredning från 2013 pekats ut som möjliga och lämpliga att bevara. Efter samråd har deras bedömning kompletterats med en byggnadsteknisk inventering. Denna har inkluderat, fuktämningar, provtagning av mögel/röta/övriga svampangrepp. Byggnaderna på fastigheten Marstrand 73:3 är i tekniskt mycket dåligt skick. Efter granskning 1 har även MKB:n reviderats. och en andra granskning har genomförts.

2018-01-12 inkom fastighetsägaren med en ny ansökan om rivningslov, vilken beviljades 15 februari 2018. Rivningslovet har medgetts mot bakgrund av byggnadernas mycket dåliga tekniska skick.

I och med att byggnaderna medgetts rivning har planbestämmelserna reviderats. Den skyddsbestämmelse som i liggande förslag gäller för restaurangbyggnaden är en ren rekonstruktionsbestämmelse.

Rivningsförbud kvarstår endast för den stenmur som ligger i fastighetsgräns mot gatan framför det tidigare turisthotellet. De utformningsbestämmelser som sedan tidigare föreslagits för turisthotellet och dess annex, kvarstår med mindre justeringar.

Bestämmelserna har justerats under planarbetets gång och så som de ser ut i granskningsförslaget (granskning 2, oktober 2017, samt

granskning 3 mars 2018) är de i stort sett jämförbara med en rekonstruktion för Turisthotellet, även om ordet rekonstruktion inte har använts. Detta för att tydliggöra att det inte är en reglering som är lika detaljerad som för restaurang Oscars, där rekonstruerade byggnadsdelar ska utföras som ”exakta kopior med avseende på material och utseende”.

Syftet med att styra emot en mer tidstypisk utformning av turisthotellet, är i huvudsak att ge restaurangbyggnaden ett tydligare sammanhang och att värna upplevelsen av den samlade bebyggelsen från Hamngatan och vattnet.

För turisthotellets annex finns specifika utformningsbestämmelser som inte är lika långtgående som för turisthotellet.

Utformningsbestämmelsen tillsammans med den generella bestämmelsen att ”Byggnads yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader ska utformas så att de inordnar sig i den känsliga miljön.” bedöms var tillräcklig för att reglera annexets utformning.

Bilaga 1 - Utredningar rörande Marstrand 73:3

Uppdragsgivare:	Utfört av:	Datum:	Syfte:	Slutsats:
Ernst Rosén	Ramböll Sverige AB	2004-06-29	Byggnadsteknisk inventering	
Ernst Rosén	Anticimex	2004-09-30	Teknisk undersökning.	De skador som påträffats är att beteckna som allvarliga, framför allt de ras som inträffat. För att åtgärda byggnaderna krävs omfattande ingrepp.
Ernst Rosén	Anticimex	2005-02-18	Mikrobiologisk provtagning och analys.	Bl a hussvamp i 1700-talshuset samt i restaurangkällaren. Mycket mögelpåväxt.

Ernst Rosén	Byggkonsult Sölve Johansson AB	2005-04-11	Antikvarisk-Teknisk utredning	Byggnaderna tillmäts mycket högt kulturhistoriskt värde och bedöms som möjliga att restaurera, utom köksflygeln och uthus. Fastigheten bör "be-traktas som nedgången men ej såsom ett rivningsobjekt".
Ernst Rosén	Ernst & Young	2005-06-10	Belysa förutsättningarna för en hotelletablering i Kv Marstrand 73:3.	Orimligt att bygga om (restaurera) de bef byggnaderna för hotelländamål. Uppdelning i 5 byggnader inte lämpligt för modern hotelldrift. Man bedömer att beläggning på årsbasis är för dålig.
Ernst Rosén	Göteborgs byggkalkyl AB	2005-06	Kostnadsberäkning för renovering bef byggnader.	Bedömd investeringskostnad 2005 i kvarteret var ca 37 miljoner.

Kungälv kommun	Carl Bro	2005-09-15	Granska handlingar, utföra okulär-besiktningar samt avge utlåtande gällande utförda undersökningar, byggnadernas skick, främst vad gäller fukt- och rötskador.	Omfattande skador men man poängterar "att det mesta går att återställa i någon form av ursprungligt skick om man är beredd på kostnaden".
-	Länsstyrelsen Västra Götalands län	2006-07-13	Utredning ang. förslag till byggnads-minne. Fråga väckt 2004 men även varit uppe till diskussion innan dess.	Förslag till skyddsföreskrifter för byggnadsminnet. Ej beslutat.
Kungälv kommun	Kungälv kommun	2007-04-11	Planprogram för Marstrand 73:3, samrådshandling. Klargöra förutsättningarna för ändrad användning och rivning av bef byggnader.	Det resulterade inte i något beslut kring en planändring.
Länsstyrelsen och Kungälv kommun	NAI Svefa	2007-07-23	Ersättningsutredning för att utreda ev ersättningsanspråk på en byggnads-minnesförklaring, rivningslov, nekad ändrad användning.	Man bedömer att det inte kan utgå ersättning för ev byggnadsminnesförklaring, nekad rivningslov eller nekad ändrad användning.
Länsstyrelsen och Kungälv kommun	NAI Svefa	2007-06-21	Värdeutlåtande, del av ersättningsutredning.	Se ovan.

Länsstyrelsen och Kungälv kommun	NAI Svefa	2007-10-12	Bedömning av investeringskostnader, försäljningsvärde m.m.	Bedömning att de ekonomiska förutsättningarna för att utveckla fastigheten till hotell- och restaurangbyggnad är bristande.
Nai Svefa	Ebbalunds byggnadsvård	2007-06-12	Skador, restaureringsförslag och kostnadsbudget. Bilda uppfattning kring byggnadernas skick och skador samt utvärdera kostnader.	Anläggningen uppvisar ett eftersatt underhåll och i vissa delar finns grava skador i olika stadier. Totalt sett är grava skador dock begränsade i omfattning och man bedömer byggnaderna som möjliga att renovera. Kostnadsuppskattningen landade på drygt 9 miljoner men verkar endast tagit upp exteriören. Deras bedömning är att det är så väl tekniskt som ekonomiskt försvarbart med en upprustning.

Kungälv kommun	Stefan Westerberg	2007-01-16	Skadeinventering och teknisk bedömning (Summarisk, ca 2 dagars arbete)	Bedömer byggnaderna (utom köksflygel och uthus) som möjliga att renovera med mer eller mindre omfattande ingrepp.
Ernst Rosén	Archidea	2009	Antikvarisk-Teknisk förprojektering.	Trots den omfattande skadebilden finns ett bevarandevärde i fastighetens samlade miljö. Vid framtida förändringar i fastigheten bör man både ta hänsyn till skadebilden och till fastighetens kulturhistoriska värde.
Ernst Rosén	White Arkitekter AB	2011-11-22	Antikvariskt projekteringsunderlag.	Syftar till att dokumentera bebyggelsen som den ter sig i nuläget och en fördjupad analys av byggnadernas kvaliteter och kulturvärden.
Ernst Rosén (skrivelse till kommunen)	Urban Svensson byggråd	2011 december	Byggteknisk analys. Redovisa en byggteknisk analys med syfte att klimatskydd byggnaderna mot fortsatt förfall.	Karaktär av åtgärdsprogram och innehåller inga slutsatser eller någon bedömning.

Ernst Rosén	White Arkitekter AB	2011-11-25	Kulturmiljöbeskrivning, Trästaden Marstrandsön	Identifiering av riksintresset Marstrands viktigaste värdebärare.
Ernst Rosén	Flera olika dokument.	2012	Handlingar i samband med rivning av köksflygel.	-
Ernst Rosén	Tyréns	2012-01-25	Antikvarisk dokumentation och kontrollrapport inför rivning, Kökslängan	-
Kungälv Kommun	Antiquum/Dry-it	2013-06-11	Antikvarisk-teknisk utredning	Två byggnader föreslås bevaras, motiverat av fastigheten mycket höga kulturhistoriska värde. Restaurangbyggnaden Oscars - har de högsta värdena, samt turisthotellets annex - som är den byggnad som är i minst dåligt skick. I samtliga byggnader konstateras kraftig mögelpåväxt. I flera även förekomst av hussvamp.
Ernst Rosén			Byggteknisk analys angående bevarande av Annexet i enlighet med gjord antikvarisk-teknisk	Mögelpåväxt innebär en risk för framtida boendes hälsa och bedömningen är att det är i stort sett

			utredning. Förutsättningar för omvandling till bostäder.	omöjligt att garantera att mögel inte byggs in i konstruktionen. Mängden svartmögel indikerar att det även kan finnas mellan byggnadsdelar, detta kan inte saneras.
Ernst Rosén	Integra		Inventering bärighet och stadga	Inventering gjord på fråga från bygglovsenheten. Deformationer i bjälklag och övrig bärning kräver åtgärder i form av stämpling. Balkongräcken och utanpåliggande träspänger föreslås demonteras för att undvika ras.
Kungälv's Kommun	Antiquum	2016-10-04		Miljökonsekvensbeskrivni ng av planförslag
Kungälv's kommun	Dry It	2017-03-28		Byggnadsteknisk inventering samt provtagning/laboratorie- undersökning av byggnadernas (Restaurangen och turisthotellets annex, som i tidigare utredning

föreslagits bevaras)
tekniska skick