

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2010/2122

Detaljplan för Marstrand 73:3

BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHETER

Marstrand 73:3

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för Marstrand 73:3

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2017-10-11 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan 17 oktober – 7 november 2017 i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	2
REGIONALA ORGAN	5
FASTIGHETSÄGARE	6
BOENDE, ARRENDATORER.....	7
ÖVRIGA.....	8
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	11
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	11
FÖRSLAG TILL BESLUT	12

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 8 st yttranden från statliga eller regionala organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är underskrivna av män och 4 är underskrivna av kvinnor, ett yttrande är underskrivet av både en man och en kvinna. När det gäller de 6 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 5 st underskrivna av män och 2 st underskrivna av kvinnor.

SAMMANFATTNING

Av inkomna yttrande behandlar huvuddelen kulturmiljöfrågan och påverkan på riksintresset. Även synpunkter om buller och utformning (höjd och fönsterstättning) har inkommit.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

YTTRANDE

2017-11-08

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta sker med stöd av ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden. Anledningen är att planförslagets genomförande riskerar att påtaglig skada riksintresse för kulturmiljövård.

Motiv för bedömningen

Under rubriken Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsen sina synpunkter, vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen tidigare bedömning om att planförslaget innebar risk för påtaglig skada på riksintresset kvarstår. Kommunen har till denna andra granskning ändrat sin bedömning och medger nu påtaglig skada på riksintresset (se sidorna 7 och 9 i planbeskrivningen samt sidan 2 i granskningsutlåtandet).

Länsstyrelsens delar kommunens bedömning att även nollalternativet innebär påtaglig skada på riksintresset. Nollalternativet innebär att detaljplanarbetet avslutas, och att rivningslov lämnas till följd av byggnadernas nuvarande skick. I den reviderade miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) konstateras att bevarandevalternativet inte längre är aktuellt. Länsstyrelsen delar bedömningen. Bevarandevalternativet innebär att restaurangbyggnaden (byggnad A) och annexet (byggnad C) skulle bevaras.

Den uppkomna situationen är djupt beklaglig eftersom det verkar som att det inte går att undvika påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen är därmed skyldig, enligt 11 kap. 10 § PBL 2010:900 att överpröva kommunen beslut om kommunen antar planförslaget.

Här bör det återigen påpekas att uppdraget för det aktuella planeringsarbetet har getts av kommunstyrelsen 2012-06-20. Ett år senare i antikvaristeknisk utredning daterat 2013-06-05, konstaterades att byggnaderna A och C skulle kunna bevaras. Byggnadernas skick har därefter förvärrats avsevärt under tiden för planeringsarbetet. Det är inte acceptabelt att låta värdefulla byggnader förfalla så att deras bevarande ska bli omöjligt. Tillsynsmyndigheten, i detta fall Kungälv kommun, ska pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

Råd enligt PBL

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-11-02. SGI bedömer att från geoteknisk säkerhetssynpunkt att planläggning är möjlig. SGI rekommenderar dock, som i tidigare yttranden, att *"en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet"*.

Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I och med att rivningslov lämnats (MOBN2018/0035 §49/2018) för samtliga byggnader på Marstrand 73:3 är rivning inte längre en följd av planförslaget utan av det lång gångna förfallet.

Enligt vad som framkommit i gjord MKB så är det rivning som innebär en påtaglig skada på riksintresset. Planens utformningsbestämmelser bedöms som tillräckligt långtgående för att säkerställa att de negativa effekterna av rivning, och därmed skadan på riksintresset, minskar. Kommunen gör därför inte längre bedömningen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset men delar länsstyrelsens uppfattning att det är beklaglig att byggnaderna inte kunnat räddas.

Med utgångspunkt från planeringsförutsättningarna är det Kungälv kommuns bedömning att planförslaget svarar väl mot en ambition att minska de negativa effekterna av en rivning på riksintresset. Se även svar till SGI.

Försvarsmakten

YTTRANDE

2017-11-08

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

Statens Geotekniska Institut

YTTRANDE

2017-11-08

SGI:s synpunkter

SGI har i tidigare yttranden noterat att stabiliteten för den befintliga kajkonstruktionen ej är acceptabel men att det enligt geoutredningen framgår att byggnader inom planområdet inte påverkas av ett eventuellt skred av kajkonstruktionen. SGI har dock rekommenderat att en översyn görs av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. Kungälv's Kommun har i sitt granskningsyttrande svarat att ”de inte bedömer det som rimligt att frågor om kajkonstruktionen påförs detta planarbete då fastigheten enligt inte bedöms påverka stabiliteten eller heller fastigheten påverkas av ett möjligt ras av kajen. Ansvar för kajen är förvisso kommunens, men inte detta planarbete.” Då inga förändringar gjorts mellan granskningshandling 2017-04-20 och granskningshandlingen 2017-10-11 avseende de geotekniska säkerhetsfrågorna, ser SGI från geotekniskt säkerhetssynpunkt att planläggning är möjlig, men att vi, som i tidigare yttranden, rekommenderar att ovanstående synpunkt beaktas – även om det sker utanför detta planarbete.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkten är noterad. SGI:s samtliga yttranden har vidarebefordrats till Marstrands Hamn som är ansvarig för kajen.

Statens Fastighetsverk

YTTRANDE

2017-11-02

Sammanfattning

SFV:s tidigare kommentarer har till viss del tillgodosetts.

En rivning av byggnaderna på fastigheten Marstrand 73:3 innebär påtaglig skada på riksintresset. Syftet med planen blir inte att minimera skadan på riksintresset, enligt SFV, utan att minska planens negativa effekter. SFV bedömer att till Marstrands värden hör bl a den genuina trästadens småskalighet, den koncentrerade stadskärnan, panelarkitekturen och stadssiluetten med fästningen i bakgrunden.

För att inte karaktärsdragen som helhet ska ta allvarlig skada av rivningarna menar SFV att det krävs en återuppbyggnad som styrs av tydliga utformningsbestämmelser där även utformningen av fönster regleras likt de nuvarande byggnadernas fönster.

Planförslaget

Detaljplanen för Marstrand 73:3 möjliggör rivning av byggnader i dåligt tekniskt skick med synnerligen stora kulturhistoriska värden, karaktäristiska för Marstrand och badortsepoken kring förra sekelskiftet.

I plan- och genomförande beskrivning, Granskningshandling 2 framgår att en rivning av byggnaderna sannolikt skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. Kommunen bedömer samtidigt att planförslaget svarar mot ett minimerande av skadan.

SFV bedömer att en minimering av skador på riksintresset och byggnadernas kulturhistoriska värden i och med en rivning inte är möjlig. Värden i form av t ex originalmaterial, spår av äldre byggnadsteknik, upplevelsen av tidens gång genom slitage mm går förlorade och kan inte ersättas genom kopior.

Syftet med planen blir att minska dess negativa effekter på befintliga värden i omgivningen, t ex genom skärpta utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen.

Fönster

Utformning av ny bebyggelse i en känslig kulturmiljö är en mycket svår uppgift. Balnd annat är nya byggnadsvolymer, materialval, detaljeringsgrad och kvalitet i utförandet avgörande för resultatet och upplevelsen av den befintliga kulturmiljön i anslutning till fastigheten Marstrand 73:3.

En byggnadsdetalj så som fönster spelar en stor roll för en byggnads uttryck och karaktär. För att ytterligare säkra att de nya byggnaderna inom planområdet ska stämma in i omgivningen borde utformningsbestämmelserna kompletteras med föreskrifter om mitt och tvärpost likt nuvarande fönstren i Annexet och Turisthotellet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till länsstyrelsen.

Kommunen delar synpunkten att ”minska negativa effekter” är ett bättre ordval än minimera skada. Kommunen bedömer att utformningsbestämmelserna är tillräckligt detaljerade.

Trafikverket
YTTRANDE

2017-11-08

Trafikverkets synpunkter

Planområdet är beläget längs Hamngatan på Marstrandsön som ligger ca 100 meter söder om färjeläget. Samtliga gator på Marstrandsön inklusive färjeförbindelse från Koön har kommunal väghållning. Anslutning till statlig väg 168 sker vid färjeläget.

Trafikverkets synpunkter bemöttes i samrådet. Vi gör bedömningen att ändringarna i planförslaget sedan granskningen inte är av sådan art att den ändrar vår bedömning. Trafikverket har därmed fortsatt inget att invända mot planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

Sjöfartsverket
YTTRANDE

2017-10-19

Sjöfartsverket har fortsatt inget att erinra kring föreslagen detaljplan då åtgärderna inte anses påverka några sjöfartsintressen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

YTTRANDE

2017-10-24

Påverkan på riksintresset

Den nu aktuella versionen tar på ett korrekt sätt upp frågan om påverkan på riksintresset.

Planens syfte

Planens syfte har reviderats för att bättre motsvara de faktiska förhållandena

Utformningsbestämmelser

I vårt tidigare yttrande 2016-12-16 i samrådsskedet, liksom i granskningskedet 2017-05-18 påpekade vi att också Turisthotellets två delar (”Turisten” och ”Annexet”) borde ha de befintliga byggnaderna som förebild, och att detta bör finnas som bestämmelse för båda byggnaderna. Detta har införts som bestämmelse för Turisten (f1) men inte för Annexet (f2).

Vi anser fortsatt att även Annexets utformningsbestämmelse bör kompletteras med denna skrivning. Det finns ingen anledning att göra någon åtskillnad mellan de två byggnadskropparna i detta hänseende. Den skillnad i utformning och uttryck som finns redan idag kommer då återfinnas på ersättningsbyggnaderna. I granskningsredogörelsen hänvisas till Annexets ”mer underordnade läge mot Varvsgatan”. Ur kulturhistorisk synvinkel kan man inte göra denna åtskillnad mellan en byggnad på en sidogata jämfört med en som är väl synlig från hamnmiljön. Det är riktigt att Turistens utseende har en större påverkan på helhetsbilden, men det är inte riktigt att byggnader på Marstrand som har mer ”underordnade lägen” inte har behov av tydlig reglering av sin gestaltning.

I planbeskrivningen finns en karaktärisering av Annexets befintliga utseende, men vare sig bestämmelsen f2 eller de generella utformningsbestämmelserna har någon uttalad syftning på detta utseende/karaktär. Vi anser att detta bör kompletteras.

Fornlämningar

Den nu aktuella versionen har justerat texten avseende fornlämningar.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har planen i stort sett justerats i enlighet med vårt tidigare yttrande, med undantag för hänvisningen till befintlig byggnad som förebild i utformningsbestämmelsen (f2) för Annexet, som bör kompletteras i detta hänseende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen.

Kommunen bedömer att utformningsbestämmelserna är tillräckligt detaljerade.

Lantmäteriet

YTTRANDE

2017-11-01

Lantmäteriet har inga synpunkter på de ändringar som gjorts sedan den tidigare granskningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

FASTIGHETSÄGARE

GKSS, Marstrand 73:7

YTTRANDE

2017-11-08

Ljud:

GKSS ser med tillfredsställelse att föreskrifter beträffande skydd mot buller är inskriven på plankartan beträffande sovrumspacering och bullerskydd av uteplatser.

Där står också "Bullerskydd får anordnas i fastighetsgräns i söder". Vi undrar vad denna skrivning innebär? Vår tolkning är att planbeskrivningens rekommendationer på sid 20 under rubriken, Störningar, (i detta fallet buller), är överflyttad till plankartan som har en tyngre juridisk betydelse. Vi tycker i så fall att texten bör ändras till "Bullerskydd ska anordnas i fastighetens gräns i söder". Alla andra föreskrifter på plankartan har ska-satser. Då blir nedanstående utdrag ur planbeskrivningen ett råd. Utdrag ur planbeskrivningen sid 20: I fastighetsgräns mot söder finns en befintlig brandmur som också tar upp höjdskillnader mellan de båda fastigheterna. Denna brandmur bör behållas och kan också lämpligen återuppföras i de delar som rivits i samband med att kökslängan revs. Alternativt kan annat bullerskydd uppföras."

I bildtexten står också: "I den södra fastighetsgränsen ersätts lämpligen dessa med någon form av bullerskydd."

Brandfrågorna förstår vi tas upp i bygglovsskedet men frågorna buller och brand hör ändå ihop om befintlig brandmur tas bort och detta bör kanske även kommenteras i någonstans i planhandlingarna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det är korrekt att planbeskrivningens beskrivningen är ett råd. Ur strikt juridiskt perspektiv är bullerförordningens krav tillgodosedda i och med krav på att sovrum ska kunna orienteras mot tyst sida och att gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas på gården. Brand hanteras under rubriken "Räddningstjänst" i planbeskrivningen. Brandmuren är en brandteknisk skyddsåtgärd, är det önskvärt och möjligt att brandskyddet löses på annat sätt så är det upp till fastighetsägaren att visa i bygglovet.

Brf Marstrand 73:2

YTTRANDE

2017-11-07

Vi som är rågrannar (Brf Marstrand 73:2) med Turisten Marstrand 73:3 har tidigare lämnat synpunkter och vill nu lämna kompletteringar.

Bygghöjd och bredd på samtliga byggnader ska inte överskrida de nuvarande eftersom det då kommer att skymma/förminska utsikt/havsutsikt, skugga och påverka vår boende- och utemiljö negativt. Vi vill också framhålla att byggnaderna inte placeras närmre vår tomtgräns än nuvarande.

Byggnaden "Isladans" västra fasad är byggd på vår tomtgräns och saknar idag fönster och balkonger.

Fönster på den fasaden skulle innebära en direkt och mycket påträngande insyn för samtliga bostadsrättsinnehavare och därför vill vi att inga fönster placeras på västra fasaden mot vår fastighet.

Självklart ska inga balkonger heller byggas där eftersom de då skulle överskrida tomtgränsen.

Av förslaget är det svårt att utläsa hur detta har tagits upp. I granskningshandlingen skriver man dock att man har valt att inte alls bemöta våra synpunkter. Vi har i alla fall uppfattat i den nya samrådshandlingen att takhöjderna föreslås bli högre än nuvarande och i synnerhet "Kökslängan" har en betydligt högre höjd satts. Den nya höjden är inte acceptabel då den kommer att skymma den enda havsutsikten som vi har. Vidare vill vi påpeka att det redan i dagsläget har varit stora problem med olägenheter i form av lukt från avfallshantering från ett fåtal hushåll under sommarmånaderna. Avfallshantering föreslås läggas bredvid vår utemiljö. Det är således mycket viktigt hur detta utformas. Miljöhus bör kylas och andra tekniska och praktiska åtgärder behöver noggrant utredas och det behöver säkerställas att inga olägenheter gällande sophantering uppstår för samtliga berörda i närliggande område.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I huvudsak har bygggrätternas storlek inte ändrats jämfört med befintliga byggnader. Två undantag finns gällande höjd. Att viss förtätning sker (i detta fall genom höjning av byggnader) är något som generellt sett får tålas i stadsmiljöer. Det är korrekt uppfattat att balkonger inte kan byggas över bostadsrättsföreningens mark. Isboden har reglerats så att fönster inte medges i fasad i fastighetsgräns. Avfallshantering är bara en planfråga i de delar som handlar om att säkerställa tillräckliga ytor för hanteringen. Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetsägaren för kännedom och vidare hantering vid genomförande.

BOENDE**Boende på Marstrand 73:2****YTTRANDE**

2017-11-06

Vi som är rågrannar (Brf Marstrand 73:2) med Turisten Marstrand 73:3 vill lämna följande synpunkter:

Bygghöjd och bredd på samtliga byggnader ska inte överskrida de nuvarande eftersom det då kommer att skymma/förminska utsikt/havsutsikt, skugga och påverka vår boende- och utemiljö negativt. Vi vill också framhålla att byggnaderna inte placeras närmre vår tomtgräns än nuvarande. Byggnaden "Isladans" västra fasad är byggd på vår tomtgräns och saknar idag fönster och balkonger. Fönster på den fasaden skulle innebära en direkt och mycket påträngande insyn för samtliga bostadsrättsinnehavare och därför vill vi att inga fönster placeras på västra fasaden mot vår fastighet. Självklart ska inga balkonger heller byggas där eftersom de då skulle överskrida tomtgränsen. Vi har uppfattat i den aktuella nya samrådshandlingen att takhöjderna föreslås bli högre än nuvarande vilket vi inte accepterar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se svar till Brf Marstrand 73:2

ÖVRIGA

Marstrands Hembygdsförening

YTTRANDE

2017-11-15

Marstrands Hembygdsförening vill göra följande kommentarer till förslag till ny detaljplan för Marstrand 73:3.

Skilj på Turisthotellet och Oscars!

Rosén får givetvis kalla sitt projekt vad firman önskar, men kommunen bör skilja på Turisthotellet och Oscars. Det som kommunen skriver kommer att läsas av kommande generationer och då bör det vara korrekta beteckningar på fastigheter mm.

Turisthotellet byggdes i slutet av 1800talet med en restaurangdel och en hotelldel. 1964 startades ett av Sveriges första (det första?) diskoteket i källaren i restaurangdelen. När sedan det blev allt mindre hotell och restaurangverksamhet, blev diskoteket det som blev känt av allmänheten.

Det är fel att skriva "restaurangdelen Oscars"! Skriv endast "restaurangdelen".

Ankaret

Vi hänvisar här till vårt brev 8 juni 2017 om ankaret som är ett minnesmärke över Skeppsgossekårens verksamhet i Marstrand. En kopia bifogas.

2017-06-08

Vid styrelsemöte den 7 juni behandlade vi återigen rubricerade ärende.

Vi kan inte se att frågan om ankaret på gräsmattan framför Turisthotellet berörs i det föreliggande förslaget. Därför upprepar vi våra synpunkter från 2016 med vissa tillägg:

"Frågan om vad som ska hända med Turisthotellet är komplex och svår. Marstrands Hembygdsförening anar att oavsett vad vi tycker i ärendet, väger vår röst lätt jämfört med de (kapital-)starka intressenter som är inblandade. Vi får förlita oss på att kommunen, länsstyrelsen och andra som har att ta tillvara kulturellt värdefulla byggnader fattar väl genomtänkta beslut baserade på gällande lagar och med hänsyn taget till de undersökningar som är gjorda. Vi vill dock ta upp en speciell fråga: Ankaret som står på gräsmattan framför Turisthotellet. Det sattes på plats av Skeppsgossekåren och förvaltas och underhålls av Marstrands Hembygdsförening på uppdrag av Föreningen Gamla Skeppsgossar, från 2004 då den upphörde.

Skeppsgossekåren utgjorde ett väsentligt inslag i Marstrands liv och historia. Det var ett stort avbräck för staden när verksamheten flyttades till Karlskrona. Ankaret minner om denna tid och måste ha den framträdande plats det har i dag. Vi bifogar en kort beskrivning om Skeppsgossekåren.

Vi begär därför att i detaljplanen förskrivs att gräsmattorna och ankaret ska vara kvar utan ändring."

Utöver dessa våra synpunkter från maj i år hänvisar vi till 26 juni 2007:

Stadsbilden utarmas om Turisthotellet rivs och nuvarande profil försvinner. Även gräsmattan med ankaret bör bevaras intakt.

Kungälv's Kommun har ett mycket stort ansvar i denna fråga. Marstrandsön är en av Sveriges största turistattraktioner tack vare sin bevarade gamla trähusbebyggelse.

Vi konstaterar att kommunen inte har begärt av fastighetsägaren att denne skall vårda sin egendom. Hade så skett med kraft, borde nuvarande pinsamma situation inte behövt uppstå.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Gräsmattan och ankaret ligger utanför planområdet. Kommunen har inte bedömt det som nödvändigt att ta med den allmänna platsmarken i planen då den inte är tänkt att förändras.

Nutidshistoria är också historia och kommunen ser därför inte att det är mindre korrekt att benämna restaurangbyggnaden Oscars. Särskilt som det är den användning som flest personer kan ha en egen relation till.

Svenska byggnadsvårdsföreningen

YTTRANDE

2017-10-27

SBF konstaterar att bevarandeanternativet har utgått ur miljökonsekvensbeskrivningen till följd av det långtgående förfallet av byggnaderna som innebär att inget annat alternativ än rivning återstår. År 2005 lyfte bland annat Svenska byggnadsvårdsföreningen frågan att underhålla och bevara turistanläggningen, som redan då präglades av visst förfall, genom flera möten och artiklar. Förfallet har fortsatt sedan dess och åtgärder har inte vidtagits vare sig av fastighetsägaren eller kommunen för att hejda förstörelsen trots att detta påtalats i utredningar m.m. under mer än tio års tid, inte ens under pågående detaljplanarbete som pågått sedan 2012. Detta trots den unika anläggningens höga kulturhistoriska värde av byggnadsminnesklass och trots att den utgör en omistlig del av riksintresset för Marstrand som ett vittnesbörd om badortsepoken i slutet av 1800-talet.

SBF anser att det försummade underhållet av restaurangbyggnaden/Oscars, hotellet och annexet jämte övriga byggnader på fastigheten Marstrand 73:3 är oförsvarligt. Att bevarandeanternativet nu inte längre är möjligt är den slutliga bekräftelsen på att ett kulturarvsbrott har begåtts (miljöbalken 3 kap 6§, plan- och bygglagen 8 kap 14§ och 9 kap 34§ samt kulturmiljölagen 1 kap 1§). SBF anser därför att berörda parter bör åläggas att så långt det är möjligt minska den påtagliga skadan på riksintresset. Eftersom upprustning av byggnaderna inte längre är möjlig hävdar SBF, i likhet med tidigare granskningsyttrande, att det enda rimliga alternativet är att restaurangbyggnaden, hotellet och annexet återuppförs som exakta kopior med tillvaratagande av alla delar som är möjliga att återanvända samt att fasaderna rekonstrueras fullständigt varvid oskadade originaldelar tillvaratas. Däremot bör vissa avvikelser kunna accepteras vad gäller planlösning m.m. för att byggnaderna ska motsvara dagens krav och planerad användning. SBF yrkar att detaljplanen ändras med denna innebörd. I övrigt hänvisas till granskningsyttrande 2017-05-17.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen,

Yttrandet berör i stora delar tillsynsfrågor, vilket inte hanteras i planärendet.

Boende på Bergsgatan

YTTRANDE

2017-10-06

Planförslaget behöver bearbetas ytterligare innan beslut om antagande fattas.

I beslutsunderlaget bör länsstyrelsens samrådsyttranden, samtliga samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden samt programförslaget från 2007 finnas med. Även om det nuvarande planarbetet inte förutsätter ett planprogram så är programhandlingarna ett viktigt dokument för den som vill sätta in Turisthotellet i sitt sammanhang och få förståelse för förutsättningarna för planarbetet. Som beslutande politiker bör det vara värdefullt att ha tillgång till programförslagets beskrivning av byggnaderna inkl. foton, sid. 48 ff., och dess värdebeskrivning, sid. 66 ff.

Turisthotellets byggnader

I plan- och genomförandebeskrivningen benämns Turisthotellets olika byggnader på ett slarvigt och delvis felaktigt sätt. Beskrivningen bör inledningsvis ha en enkel karta med namn/bokstavs-beteckning för befintliga byggnader. Dessa beteckningar bör konsekvent användas i planhandlingarna. Planprogrammet har namn på byggnaderna som kan anses ge en rättvisande bild av hur Turisthotellet ursprungligen, och under lång tid, användes.

Att Club Oscar har legat i restaurangbyggnadens suterrängdel och att fastighets-ägaren kallar sitt projekt, som innebär nybyggnad av bostäder, för Oscars motiverar inte att den gamla restaurangbyggnaden benämns Oscars.

Detaljplanens syfte

Formuleringen av detaljplanens syfte är viktig bl.a. eftersom den kan komma att spela en viktig roll vid framtida bygglovprövning. Syftet bör formuleras tydligare och med mer realism. Förhållandet till riksintresset för kulturmiljövården bör framgå tydligt. Hög ambitionsnivå måste krävas och upprätthållas

Syftet med detaljplanen anges nu bl.a. vara att ”tydliggöra och så långt möjligt värna de kulturvärden fastigheten rymmer, huvudsakligen som del i stadssiluetten”. Vad som avses behöver tydligare framgå av plan- och genomförandebeskrivningen och vad som är ”så långt möjligt” sätts i relation till de förutsättningar för bevarande av byggnaderna som fanns då fastighetsägaren förvärvade fastigheten och den därefter följande vanvården och accelererande förfallet. De tidigare varsamhetsbestämmelserna som fanns i samrådsförslaget har, enligt plan- och genomförandebeskrivningen sid. 13, tagits bort eftersom ”den utförda byggnads-tekniska inventeringen visar att byggnaderna är i ett sådant starkt förfall att det inte längre är rimligt att anta att dessa kan bevaras” (min kursiv.). Vad kan då anses vara rimligt när det gäller bevarande och vilka krav kan det vara rimligt att ställa på utformningen av de nya byggnaderna inklusive material och detaljering? Kan ekonomiska skäl få motivera undantag från planbestämmelsernas krav när bygglov skall beviljas? Här behöver detaljplanen vara tydlig och klart ange att fastighetsägaren genom sitt agerande har satt sig i en situation som innebär att kostnaderna kommer att bli avsevärt högre än de som han vid förvärv av fastigheten lär ha kalkylerat med.

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för efterlevnaden av Plan- och bygglagen och dess krav på att byggnadsverk som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt skall underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Att kommunen inte har utövat sitt ansvar mer aktivt befriar inte fastighetsägaren från sitt ansvar och får inte innebära att kommunen håller en lägre ambitionsnivå än vad den annars skulle ha gjort.

Programförslaget från 2007 samt tillhörande ersättningsutredning gjord av NAI Svefa redovisar de dåvarande förutsättningarna för ett bevarande av turisthotellsbyggnaderna.

Angränsande allmän platsmark

Eftersom planförslaget har höjdbestämmelser som anges som plushöjder är det lämpligt att den angränsande delen av Varvsgatan tas med i planområdet och höjdsätts.

Det är märkligt att varken plankartan eller illustrationskartan visar nuvarande nivåer på angränsande allmän platsmark. Hur skall då den som försöker att tolka plankartan kunna utläsa hur höga de föreslagna byggnaderna kan komma att bli?

Även den allmänna platsmarken i form av en sluttande gräsyta mellan kvarteret och Hamngatan bör ingå i detaljplanen och höjdsättas. Detaljplanen kan reglera hur grönytan skall utformas, t.ex. att Skeppsgossekärens ankare skall finnas kvar på sin plats. Skeppsgossekärens ankare bör ses som en liten men inte obetydlig del av riksintresset och det gäller även den lilla ”park” som det är placerat i. Dessas fortbestånd bör säkras genom planbestämmelser så att inte marken, av okunnighet, ges en annan användning som inte stöder riksintresset.

Planbestämmelserna

De valda planbestämmelserna känns inte övertygande. Har de valts i samråd med någon sakkunnig med erfarenhet av problemställningar motsvarande dem som kan bli aktuella vid rekonstruktion av restaurangbyggnaden?

Utformningsbestämmelser som anger att någonting skall utföras ”likt befintligt” eller som ”exakta kopior” förutsätter att den dokumentation som, enligt administrativ bestämmelse, skall göras av antikvarie i samband med rivning görs så att den kan ge fullgott stöd vid rekonstruktion/återuppbyggnad.

Jag förutsätter att tekniska utrymmen inte kommer att tillåtas ovanför takfallet. För att ge stöd i bygglovarbetet bör en planbestämmelse begränsa allt byggande ovan takfall utöver vad som motsvarar befintliga skorstenar. 4

Befintlig kajbyggnad och risk för skador orsakade av åtgärder på och i anslutning till fastigheten Marstrand 73:3

Statens geotekniska institut (SGI) rekommenderade under båda samråden och vid granskningsförfarandet våren 2017 kommunen att göra en översyn av kajkonstruktionens uppbyggnad, grundläggning och stabilitet. SGI:s yttrande våren 2017 bemöttes på ett märkligt sätt av kommunen: ”Kungälv kommun bedömer det inte som rimligt att frågor om kajkonstruktionens stabilitet påförs detta planarbete då fastigheten enligt utförd utredning inte bedöms påverka stabiliteten eller heller fastigheten påverkas av ett möjligt ras av kajen. Ansvaret för kajen är förvisso kommunens, men inte detta planarbete”. SGI:s rekommendation stämmer

dock med en av slutsatserna i den geotekniska utredning som kommunen lät Norconsult utföra 2015. *Jag undrar därför vad kommunen har för underlag för sin kommentar.*

Kajanläggningen är en gammal konstruktion som bör anses vara av kulturhistoriskt intresse. Innan detaljplanen antas måste kommunen skriva avtal med exploatören om att denne skall verka för en minimering av de skador som kan inträffa på kajanläggningen samt ansvara för de kostnader som kan orsakas av transporter, upplag m.m. i samband med rivning av de befintliga turishotellsbyggnaderna och nybyggnation på fastigheten. I sin tjänsteskrivelse, 2017-09-15, till kommunstyrelsen skrev handläggaren att detaljplanen ”förväntas inte generera några nya kostnader för kommunen”. *Innebär det att kommunen har slutit avtal med exploatören betr. de kostnader som kan uppkomma?*

Merkostnader på grund av skyddsbestämmelser

I plan- och genomförandebeskrivningen anges det att exploateringsavtalet skall reglera de eventuella merkostnader som uppstår på grund av skyddsbestämmelser. Enligt planförfattaren innebär detta att fastighetsägaren inte kan få ersättning för de merkostnader som rivningsförbud och skyddsbestämmelser innebär. Det borde klart framgå av planhandlingarna även om något rivningsförbud inte tycks vara aktuellt att hävda.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se även svar till Länsstyrelsen, SGI och Marstrands hembygdsförening.

Samrådsredogörelser och utställningsutlåtanden är planhandlingar och del av beslutsunderlaget.

Programarbetet avbröts 2008 och programförslaget är därför ett förslag och inte en handling.

Kommunen kan inte lägga kostnader för utredning och åtgärder på allmän plats som inte berör det aktuella planområdet på en enskild fastighetsägare. Ansvaret för kajen är kommunens. Kostnader som uppkommer som en följd av genomförande regleras i det genomförandevalt som avtalas mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren är medveten om att kostnaderna för byggnation kommer att bli väsentligt högre än vad som är normalt. Planbestämmelserna är skrivna i samråd med bygglovshandläggare och antikvarie. Höjder och höjdkurvor läggs på plankartan.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Synpunkter på utformning, i synnerhet höjd.

Synpunkter på att det i planförslaget inte ingår någon allmän plats mark och att skeppsgossekärens ankare inte skyddas i plan.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Syftet har omformulerats
- Plankarta och Plan- och genomförandebeskrivning har justerats i enlighet med de nya planeringsförutsättningarna.
- Fönstersättning har reglerats för Isboden.

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
BRF Marstrand 73:2	Synpunkter på utformning	Samråd och Granskning
Boende på Marstrand 73:1	Synpunkter på utformning	Samråd
Boende på Marstrand 73:2	Synpunkter på utformning	Samråd och granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner utställningsutlåtande 2.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2018-03-21

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt

Mikaela Ranweg
Planarkitekt