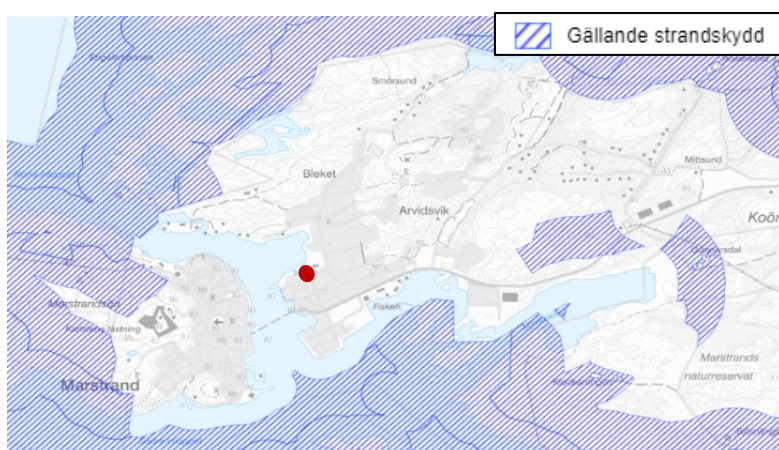


PM – Underlag för Bedömning av upphävandet av strandskydd

inom detaljplan för Marstrand 44:1, 44:2 och 44:9

Planområdet ligger i direkt anslutning till vatten, en mindre del av planområdet (ca 90m²) är öppen vattenyta. Det aktuella planområdet omfattas inte av strandskydd idag. När en detaljplan upphävs för att ersättas av en ny, återinträder strandskyddsområde 0-100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet i detaljplan måste något av de sex särskilda skäl som anges i Miljöbalkens 7 kap. 18c § vara uppfyllt.

Strandskyddet gäller inte för denna del av nordvästra Koön, inklusive omgivande vattenområde. Närmsta strandskydd ligger ca 500 meter från planområdet. Strandskydd har aldrig funnits inom majoriteten av området eftersom marken redan var i anspråkstagen vid strandskyddets införande 1975.



Planområdet och kringliggande mark- och vattenområde (ca 500 meters radie) på Koön omfattas inte av strandskydd. Den röda prickken symboliserar planområdets placering.

Marstrand 44:2 – Marstrand 44:2 utgörs av kvartersmark med parkering, en anlagd och hårdgjord yta som saknar betydelse för djur- och växtliv. Ytan är del av en större parkeringsyta som används för uthyrning av parkering till enskilda fastighetsägare. Fastigheten är omgiven av tomtmark och en stor, etablerad hamn. Fastigheten har varit i anspråkstagen för parkering/båtuppställning sedan början av 1900-talet. I gällande stadsplan är del av fastigheten planlagd för bostadsändamål och viss del specialområdet parkering (idag att likställa med kvartersmark parkering).

Planförslaget innebär enbart en formalitet att ändra till den markanvändning som rent fysiskt finns på platsen, det vill säga parkering. Ytan är i teorin tillgänglig för allmänheten, men fastighetens placering innebär att den saknar betydelse för allmänhetens tillgång till strandkanten.

Marstrand 44:1 och 44:9 – Fastigheterna Marstrand 44:1 och 44:9 utgörs idag av beslutade tomtplatser (enligt tomtindelning samt gällande stadsplan) och väletablerade hemfridszoner som är bebyggda sedan lång tid tillbaka. Fastigheterna omfattar ca 609m² respektive 526m². Bebyggelsen på fastigheterna är en förutsättning för att upprätthålla det kulturhistoriska värdet i Marstrand.

Vattenytan – Den öppna vattenytan inom fastigheten Marstrand 44:1 omfattar ca 90m². Vattenområdet används för båtforankring. Länsstyrelsen beslutade 2016 att godkänna anmälan där fastighetsägare till Marstrand 44:1 ansökt om att muddra fram till den privata båtplatsen som ligger inom fastigheten. Muddringen syftade både till att möjliggöra framförande av båt men även

för att skapa bättre flöde och undvika stillastående vatten vid lågvatten. Flygfoton visar att ytan används för båtplats sedan åtminstone 60 år tillbaka.

Vattenytan angränsar direkt mot tomtmark och etablerad hemfridszon och är inte tillgänglig från land. Teoretiskt sätt är ytan enbart tillgänglig från vatten. Vattenytan ligger längst in i Muskeviken och är omringat av ett hamnområde. Inom hamnområdet finns en av Koöns två största hamnverksamheter och väster om planområdet pågår även varvsverksamhet. Inom hamnområdet pågår flertalet verksamheter och delar av området är inte åtkomliga för allmänheten. Inom hamnområdet förekommer ofta exempelvis muddring och andra åtgärder som förändrar botten samt anläggandet av bryggor och kajer. Området saknar därför även betydelse för djur- och växlighet.

SAMMANFATTNING

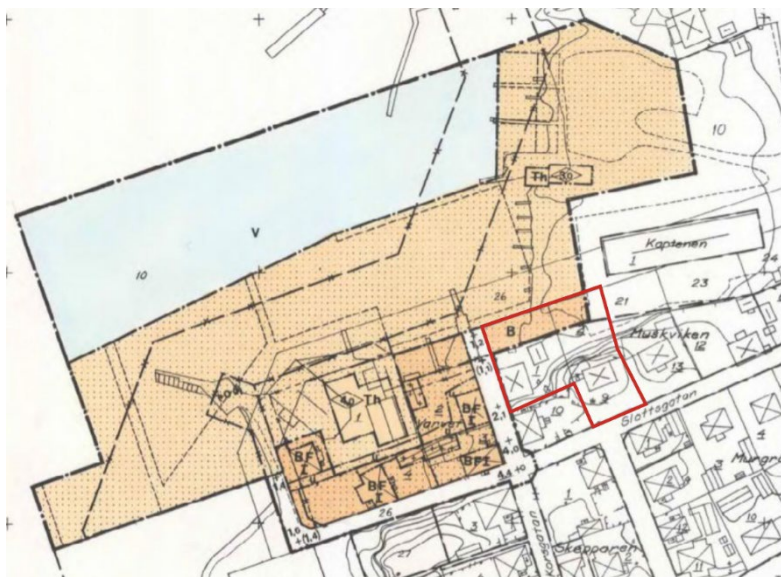
Sammantaget råder speciella förutsättningar i planområdet som är i anspråkstaget, tidigare inte omfattas av strandskydd samt att strandskyddet är upphävt kring ett stort område kring planområdet.

Planområdet består i huvudsak av två privata tomter som i sin helhet saknar betydelse för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet samt djur- och växtliv. Planförslaget förändrar inte byggrätternas placering eller utbredning inom fastigheterna. Parkeringsytan inom området är hårdgjord och saknar betydelse för djur- och växtliv. Detsamma gäller den öppna vattenytan som ligger längst in i ett hamnområde där muddring och annan påverkan på botten och vattnet påverkar förutsättningarna för djur- och växtliv. Vattenytan är inte heller brukbar eller åtkomlig för allmänheten eftersom den är omringad av privat tomtmark och hamnområde, och används för en pågående verksamhet i form av privat båtplats. Sett till planområdets och vattenytans användning, omgivningarna, ringa storlek samt att strandskyddet är upphävt kring området kan allmänhetens åtkomst inte säkerställas och strandskyddets syften inte uppfyllas.

KARTBILAGOR



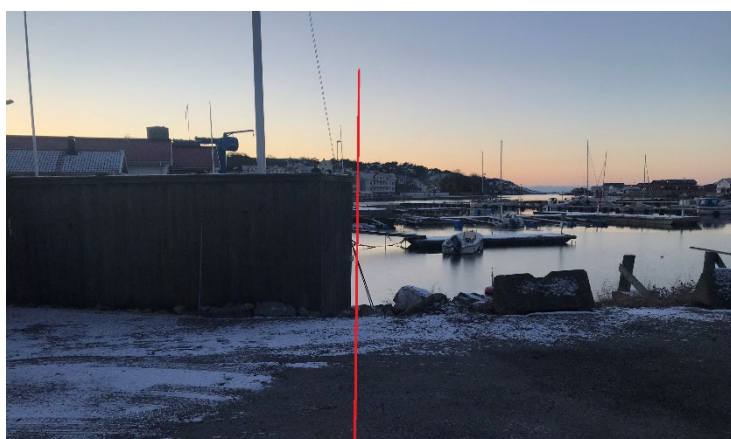
Planområdet ligger längst in i ett hamnområde.



Mot norr är planområdet omgärdat av ett hamnområde, inklusive varvsverksamhet. Strandskyddet gäller inte inom hamnen.



Bild över fastigheten Marstrand 44:1 nordvästra hörn, som visar vattenytan inom fastigheten. Den röda linjen symboliserar fastighetsgränsen.



Bilden till vänster är tagen från Marstrand 44:2 med utblick mot väst. Den röda linjen symboliserar den norra planområdesgränsen. Strandskyddet är upphävt utanför planområdet. Allmänhetens åtkomst till området kan därför inte säkerställas.