



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2019/1311
2023-05-19



Planbeskrivning

Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem, vattenverk

Marstrand 5:39 m.fl.

På Marstrand, Kungälv kommun

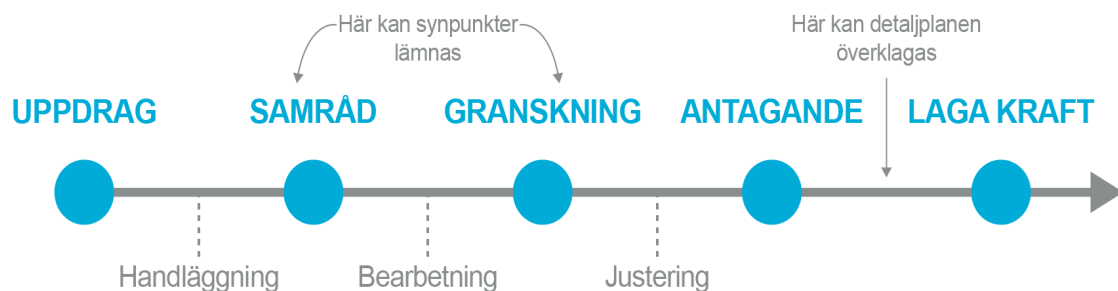
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANPROCESSEN.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE.....	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
GEOGRAFISKT LÄGE.....	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	7
ÄRENDEINFORMATION.....	7
GENOMFÖRANDETID	8
PLANFÖRSLAG.....	9
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
ALLMÄN PLATS.....	9
KVARTERSMARK.....	12
VATTENOMRÅDE.....	20
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	21
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	21
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK.....	22
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	26
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER.....	29
TEKNISKA FRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	31
PLANERINGSUNDERLAG.....	33
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	33
UTREDNINGAR.....	33
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	34
KOMMUNALA	34

RIKSINTRESSEN	35
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	36
MILJÖKVALITETSNORMER	36
NATUR.....	36
MILJÖ.....	37
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	38
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	39
KULTURMILJÖ.....	39
FYSISK MILJÖ.....	43
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	44
SERVICE.....	45
TRAFIK	45
TEKNIK.....	45
KONSEKVENSER.....	47
RIKSINTRESSEN	47
MILJÖKVALITETSNORMER.....	48
NATUR.....	48
MILJÖ.....	48
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	49
KULTURMILJÖ.....	49
FYSISK MILJÖ.....	50
SOCIALA KONSEKVENSER.....	50
TRAFIK	51
MEDVERKANDE	52

INLEDNING

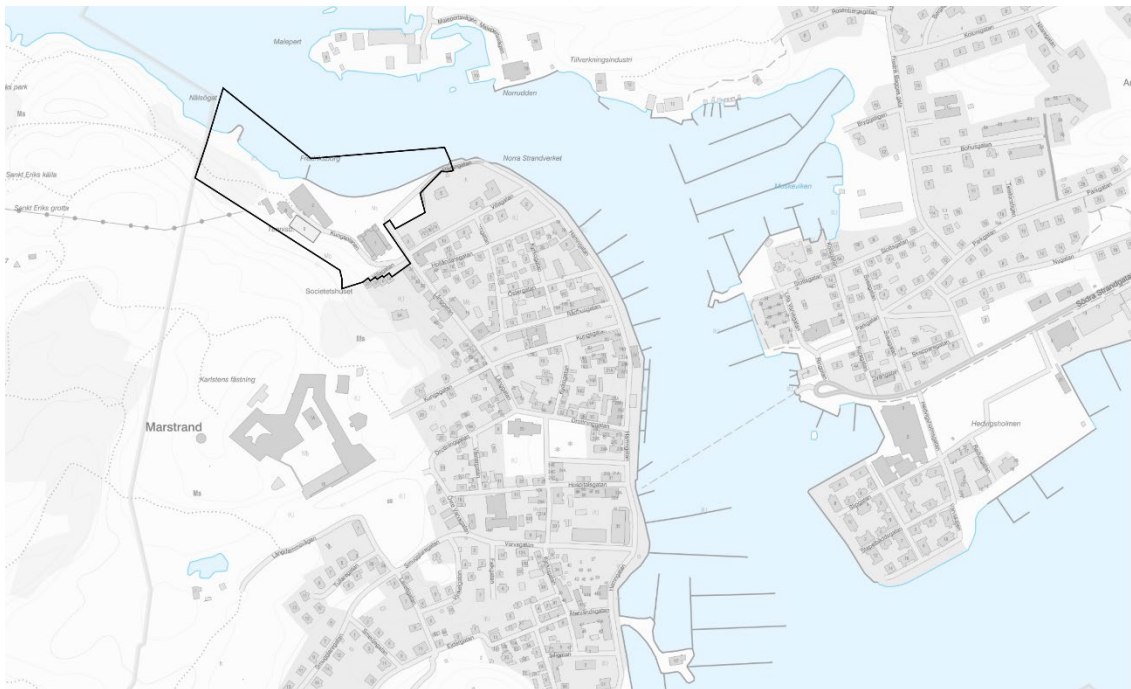
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets höga kulturhistoriska värden samtidigt som befintliga verksamheter i form av hotell och vattenverk ges möjlighet att kompletteras och utvecklas. Utformning av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs med varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till miljön.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att skydda både befintliga och nytillkommande byggnader mot stigande vattennivåer genom att uppföra ett högvattenskydd. Allmänhetens tillträde säkerställs genom att Kungsplan samt gator redovisas som allmän plats.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget på nordsidan av Marstrandsön och omfattar området kring Kungsplan, inklusive Marstrands Kurhotell och Societetshuset. Förutom området kring befintliga byggnader inrymmer planområdet angränsande lövskogklädda sluttningar samt en del av strandzonen norr om Kurhotellet.



Planområdets läge i Marstrand

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN



Fastigheter inom planområdet

Planområdet har en areal på ca 3,2 ha. Av denna yta utgör ca 1,1 ha vattenområde. Fastigheterna Marstrand 5:19, 5:1, 11:1 och 11:3 ägs av Kungälv kommun. Del av Marstrand 11:3 ligger under mark, under fastigheten Marstrand 5:39. Fastigheten 11:1 är upplåten med tomträtt. Fastigheten Marstrand 5:39 ägs av Marstrands Kulturfastighet AB. Fastigheten Marstrand 13:1 ägs av Societetshuset Fastighet i Marstrand AB.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	tredje kvartalet 2023
Granskning	andra kvartalet 2024
Antagande	tredje kvartalet 2024

Genomförande av planen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2024.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2019. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen ger möjlighet till uppförande av ett nytt kallbadhus i planområdets norra del. Det nya kallbadet föreslås placeras på den plats där det historiskt tidigare har funnits ett kallbad. Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och på sådant sätt att påverkan på vattenområdets naturvärden med ålgräs blir så liten som möjligt.

För Societetshuset justeras byggrätten för att möjliggöra återställandet av de balkonger som tidigare fanns utmed fasadens södra sida.

För Kurhotellet innebär planförslagen enbart mindre justeringar av byggrätten för den aktuella byggnaden/verksamheten. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens utformning säkerställs med varsamhetsbestämmelser.

På den nuvarande tennisbanan redovisas en byggrätt för ett vandrarhem alternativt för annan typ av verksamhet med centrumfunktioner. Vattenverket ges möjlighet att utvecklas genom om- och tillbyggnad.

Som skydd för både befintliga och nytillkommande byggnader mot stigande vattennivåer lämnas möjlighet att uppföra ett högvattenskydd.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för skötsel och drift av denna. Den allmänna platsen utgörs av TORG vid Kungsplan samt GATA fram till områdets byggnader. Slutningen i områdets västra del regleras som NATUR respektive PARK.

TRAFIK

Biltrafik samt gång- och cykeltrafik

Den befintliga gatan från Långgatan i öster fram till Kurhotellet och vattenverket planläggs som lokalgata. Lokalgatan förlängs fram till det nya kallbadhuset, med en bredd av ca 3 meter. Möjlighet till en mindre vändplats säkerställs framför den nya byggnaden.

Parkering, leveranser

Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter är enligt nu gällande parkeringsnorm 26 platser för kallbadhuset (8+18 för besök) och 14 platser för vandrarhem. Parkering för besökande till Marstrandsön samordnas på Koön genom parkeringsfriköp.

Vid eventuella ändringar av befintliga byggnader inom planen kommer det i bygglovet ställas krav på antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm.

Godstransporter till Marstrandsön sker via färjan till Marstrand. Möjlighet till leveranser sker längs med lokalgatan som angör samtliga byggnader inom planområdet.

TORG

Kungsplan och stråket längs kajen är viktiga platser för lek och rekreation och föreslås även i framtiden bevaras som en öppen yta med grus och/eller markbeläggning i natursten. Illustrationskartan ger exempel på hur området med gräs i den södra delen kan rustas upp och ges en mera parkbetonad utformning. Syftet är att kunna ge Kungsplan en mer tilltalande och flexibel användning.

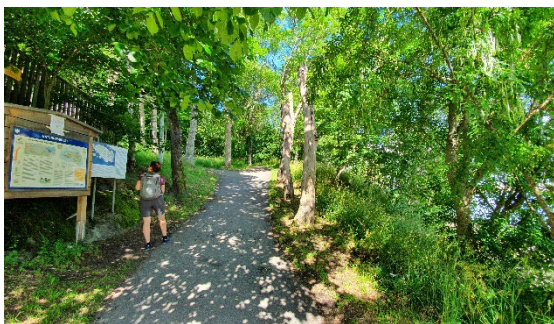
Placering av eventuella mindre byggnader i form av allmänna servicebyggnader eller pumphus prövas i bygglov. Tillkommande byggnader inom Kungsplan ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön.

För att skydda både Kungsplan och angränsande byggnader från höga vattenstånd kommer på sikt ett högvattenskydd behöva uppföras. Skyddet kommer att påverka både den nuvarande öppna karaktären och hur ytan kan användas.

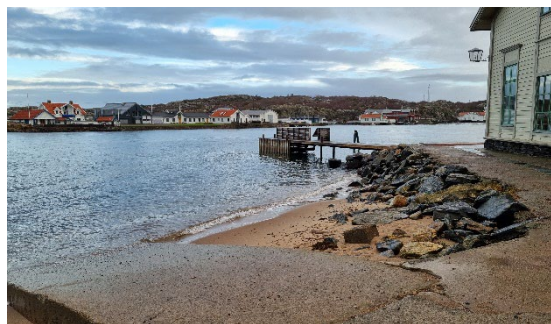
NATUR

Sluttningen i områdets västra del utgörs av en bergsbrant bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. I området finns en gångstig som leder vidare ut till naturreservatet på Marstrandsön. Sluttningen bevaras med nuvarande karaktär.

Vid Kurhotellets norra gavel finns en ramp som används för upptagning och iläggning av jollar, en så kallad slip. Området bibehålls som en tilläggsplats för jollar. I anslutning till slipen finns en mindre sandstrand som är möjlig att använda för bad. I anslutning till Kurhotellet finns även en träbrygga som kan utnyttjas för bad. Strandzonen nordväst om Kurhotellet utgör i övrigt erosionsskydd i form av sprängsten.



Gångstig



Slip och minde sandstrand

PARK

Nedre delen av sluttningen i områdets västra del utgörs i anslutning till Societetshuset av en klippt gräsmatta. Denna del av sluttningen redovisas som park.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Söder om den föreslagna besöksanläggningen för kallbadhus består naturområdet mestadels av berg i dagen. Marken är kuperad och det innebär att ytvattnet kommer att rinna ner för berget mot lokalgatan och kallbadhuset. För att säkerställa tillgängligheten på lokalgatan vid regn och skyfall föreslås ett avskärande dike längs med förlängningen av lokalgatan, inom markanvändningen GATA₁. Diket utformas med fördel som ett makadamdike som fångar upp ytavrinningen från lokalgatan och dimensioneras så att det även har kapaciteten att avleda ett skyfall.

Lokalgatan och torg ska utformas och höjdsättas för att säkerställa avrinning vid regn, kraftiga skyfall och höga flöden.

Befintligt dagvattensystem behöver utökas för att kunna ta emot dagvatten från föreslagen kvartersmark på den nuvarande tennisbanan.

När högvattenskyddet är utbyggt och det är höga havsnivåer, kommer dagvattnet behöva pumpas ut i recipient. Placering av dagvattenpumpstation föreslås placeras intill befintlig pumpstation för spillvatten på Kungsplan.

HÖGVATTENSKYDD

Marknivån vid Kungsplan ligger på nivåer kring +1,6 m närmast kajkanten. Kurhotellet är uppfört på en stensockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +2,3. Societetshuset har en högre sockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +4,0. I området finns även vattenverket vars golvnivå ligger något över Kurhotellets. Byggnaderna är i nuläget inte akut hotade av inträngande vatten vid höga vattenstånd. I takt med att havsnivån höjs på grund av klimatförändringar ökar risken för att de lägre belägna delarna av planområdet översvämmas samt att vatten tränger in i byggnader.

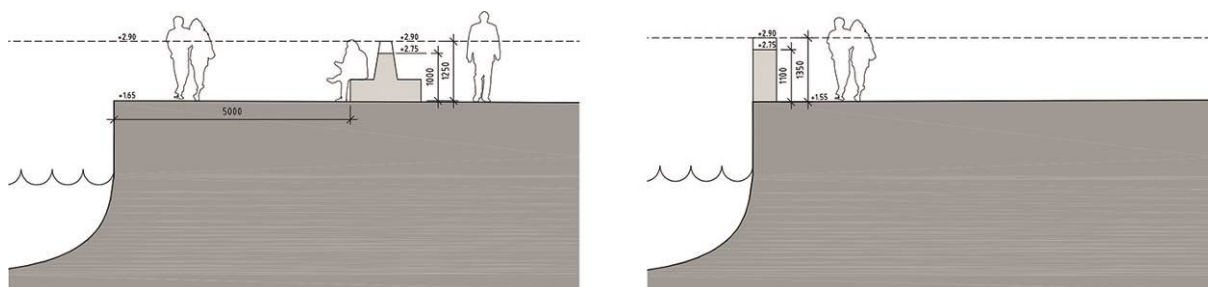
I direkt anslutning till Kurhotellet föreslås en byggrätt för tillfällig vistelse/centrum/teknisk anläggning. Utformning av byggnaden måste ske med stor hänsyn till kulturmiljön. Om rekommendationerna i länsstyrelsens underlag *stigande vatten* ska följas bör marken i anslutning till byggnaderna höjas till en nivå över +3 m. Detta skulle få stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och är även svårt att lösa både tekniskt och estetiskt i anslutning till främst Kurhotellet och vattenverket. Viss höjning av marknivån kan övervägas för att få en bättre säkerhetsmarginal mot höga vattenstånd. En större höjning av marknivån bedöms dock inte vara lämplig med hänsyn till kulturmiljön.

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

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

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ett högvattenskydd placerat i anslutning till kajkanten och strandlinjen. På plankartan redovisas en zon där skydd får uppföras. Exakt placering och utformning av skyddet regleras inte. Syftet är att ge möjlighet att kunna studera lämplig utformning och placering närmare i samband med genomförandet. Under detaljplanens genomförandetid på 10 år bedöms höjningen av havets medelvattenstånd inte vara av sådan omfattning att det bedöms utlösa ett akut behov av skyddsåtgärder.

På illustrationskartan ges ett exempel på utformning med ett högvattenskydd placerat ca 5 m från kajkanten utmed Kungsplan. Placeringen ger möjlighet att promenera utmed kajen och ha direkt visuell kontakt med havsytan. Längre väster ut är avståndet mellan Kurhotellet och kajkanten litet och skyddet behöver därför förläggas till kajkanten/strandlinjen. Hur skyddet skall gestaltas får prövas närmare i samband med detaljprojektering. Figuren nedan visar ett exempel där högvattenskyddet utformas som en längsgående soffa i öster samt som en mur i väster. Möjlighet finns att bygga ut skyddet etappvis och höja överkanten i takt med att havsnivån stiger.



Exempel på utformning av skydd

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

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

Backventiler bör användas i änden på vattenledningar som mynnar i havsviken, för att förhindra att vatten dämmer upp uppströms vid höga vattenstånd. När översvämningsskyddet har installerats bör dagvattnet omhändertas med hjälp av pumpning vid höga vattenstånd då avledning via självfall inte är möjligt.

KVARTERSMARK

SOCIETETSHUSET

Societetshuset omfattas av markanvändningen tillfällig vistelse. Planförslaget innebär att byggrätten justeras från gällande plan för att möjliggöra återuppförandet av den ursprungliga verandan i två våningar på södra sidan.

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



Societetshuset. Befintligt utseende, fasad mot öster



Förslag blivande utseende. Fotomontage Okidoki arkitekter.

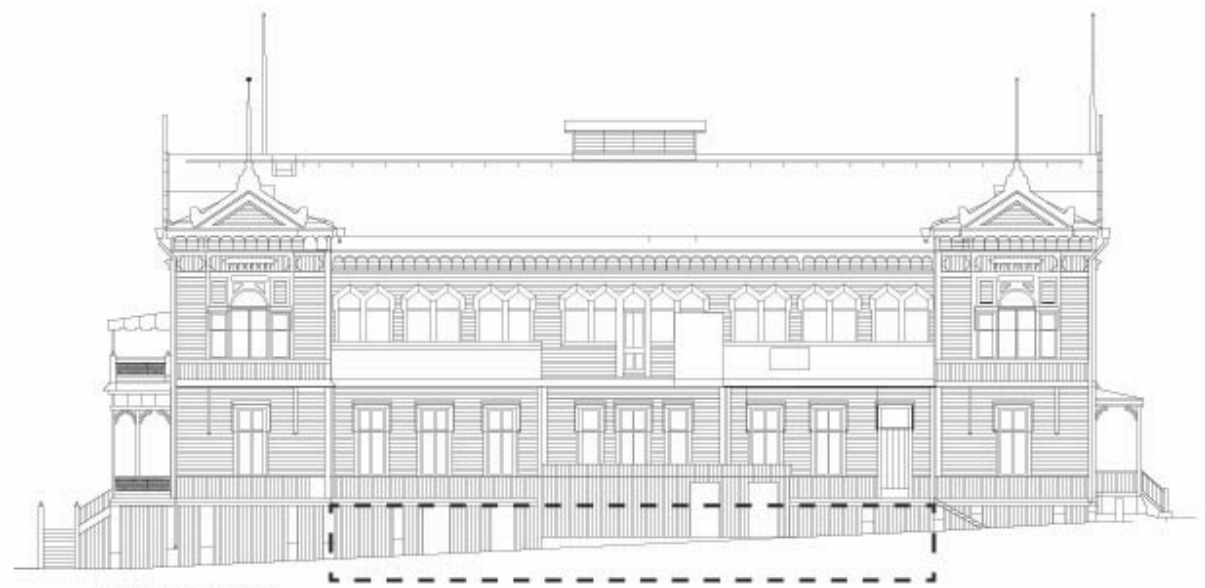


Befintligt utseende, fasad mot söder.



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

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



Tillbyggnad med teknikutrymmen

Societetshusets kulturvärden är skyddade genom byggnadsminnesförklaringen och dess regelverk. Detaljplanen anger att byggnaden inte får rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ovan redovisade förslag till ombyggnader bedöms uppfylla dessa krav och bedöms ta tillvara byggnadens kulturhistoriska värde på ett tillfredsställande sätt.

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

MARSTRANDS KURHOTELL

Marstrands Kurhotell är en byggnad som genom sin historia och välbevarade exteriör bedöms som särskilt värdefull enligt PBL 8:13. Till skydd för byggnaden har rivningsförbud införts. Detaljplanen anger markanvändningen tillfällig vistelse. Byggrätten är anpassad efter den befintliga byggnaden. På framsidan av byggnad ligger en befintlig simbassäng.



Marstrands Kurhotell

Byggnadens exteriör skyddas från förvanskning genom varsamhetsbestämmelser. Underhållsåtgärder skall utföras med material och metoder lika ursprungliga och färgsättning bör ske utifrån originalfärgsättning eller en färgsättning som bedöms som tidstypiskt. Fasadens originalsnickrier bör så långt möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original. Fönster och dörrar bör utformas lika original vad gäller material, dimensioner, profilering etc. Takets nuvarande utseende bör i stort bevaras. I övrigt bör exteriörens ursprungliga utseende vara vägledande vid eventuella ändringar.

För interiören bör gälla att ändringar av planlösning genomförs med utgångspunkt i den övergripande strukturen samt att ändringar genomförs med varsamhet.

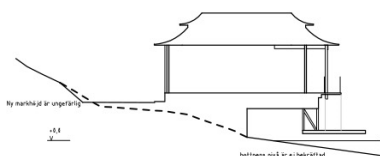
KALLBADHUS

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ett nytt kallbadhus på platsen för ett tidigare kallbad. Byggnaden är grundlagd vid strandlinjen på befintlig mark samt har en del som får kraga ut över vattenområdet. På plankartan redovisas delen på mark med beteckningen R₁ och delen som får kraga ut över vattenområdet med beteckningen (R₁).

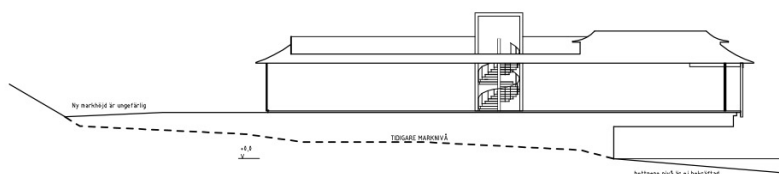


Exempel på utformning. Okidoki Arkitekter AB

Med hänsyn till stadsbild och områdets kulturmiljövärden är det av vikt att byggnaden ges en omsorgsfull utformning anpassad till platsens förutsättningar. Gestaltningen regleras med höjd- och utformningsbestämmelser. Bestämmelserna anger att fasader huvudsakligen ska vara av trä och att taket ska utformas som ett pagodtak. Takterrass får uppföras. Med pagodtak avses tak utformat med motsvarande karaktär som redovisas i illustrationen ovan. Byggnaden ska utformas med hänsyn till risk för inträngande vatten genom att färdigt golv läggs på nivån lägst +2,9 meter samt att byggnadsdelar under denna nivå utformas med vattentät konstruktion. Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst +2,9 m.



*Sektion genom pagodtak
Okidoki Arkitekter AB*



Sektion genom takterrass, trapphus samt pagodtak

Den del av byggnaden som kragar ut över vattenområdet får anläggas på nivån lägst +1,8 meter. I anslutning till byggnaden får en brygga infäst i byggnadens konstruktion uppföras. Bryggan får inte grundläggas i vattenområdet eller utföras som en flytande konstruktion.



Exempel på utformning. Okidoki Arkitekter AB

I området för kallbadet sluttar berget relativt kraftig och jordlagren blir snabbt djupa utanför befintlig strandlinje. Eftersom den innersta delen av bottenplattan troligtvis är belägen nära berg, så förekommer risk att skadliga differenssättningar kan uppstå om inte den yttre delen även grundläggs ned till berg eller fast botten. Byggnaden bör grundläggas på pålar/plintar. Alternativet är att muddra alla massor och återfylla med sprängstensfyllning ner till fast berg. Föreslagna utformning innebär omfattande grundläggning, med stora dragkrafter, i berg. Vid slutlig utformning behöver dessa krafter hanteras.

VANDRARHEM/TEKNISK ANLÄGGNING

På platsen för den nuvarande tennisbanan möjliggörs markanvändningarna tillfällig vistelse, centrum och teknisk anläggning: vattenverk. Syftet är att uppföra ett nytt vandrarhem alternativt en byggnad med andra centrumfunktioner. När tomträten för tennisplan upphör (2036) kan det även vara aktuellt med utbyggnad av vattenverket och planförslaget möjliggör därför även markanvändning teknisk anläggning.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är anpassade efter byggnation av ett vandrarhem. Bestämmelserna anger att byggnaden ska uppföras som två sammanbyggda volymer för att bryta ner skalan och anpassa höjden mot det intilliggande Kurhotellet. Närmast denna får byggnaden uppföras i två våningar, medan tre våningar medges mot den bakomliggande slutningen. Byggnadens fönster skall ges stående proportioner som en anpassning till kulturmiljön. Fasader skall vara av trä och tak skall utformas som sadeltak. Ett vandrarhem bedöms kunna inrymma ca 180 bäddar. Med hänsyn till trafiksäkerhet vid den smala, angränsande gatan ska entréer mot denna utföras indragna från fasadliv så att utåtgående dörrar inte slår ut över vägbanan.



Vandrarhemmet och Kurhotellet. Utformningsstudie. Okidoki Arkitekter AB

VATTENVERKET

Planförslaget möjliggör användningarna teknisk anläggning: vattenverk och teknisk anläggning: transformatorstation för den befintliga anläggningen. Planförslaget möjliggör en flexibel byggrätt inom fastigheten för att säkerställa vattenverkets framtida behov av utbyggnad av anläggningen.

I anslutning till vattenverket ligger en befintlig förrådsbyggnad. Denna får rivas om marken behöver tas i anspråk för utbyggnad av vattenverket. Byggnaden ingår i kulturmiljön och så länge byggnaden finns kvar bör exteriör underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden bör inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.



Vattenverket till vänster i bilden och förrådsbyggnaden till höger

ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

I områdets norra del föreslås ett nytt Kallbad. Höjdsättning och placering av byggnaden är även den känslig med hänsyn till kulturmiljön. Med hänsyn till risk för höga vattennivåer ska byggnaden

dens utformas med vattentät konstruktion under nivån +2,9 meter. Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst denna nivå. På så sätt minska risken för inträngande vatten vid höga vattenstånd. En högre höjd bedöms innebära allt för stora ingrepp och uppfyllnader i marken med hänsyn till såväl angränsande naturmark som kulturmiljön. Kallbadets grundkonstruktion utförs så att den kan utgöra en del av ett framtida högvattenskydd.

DAGVATTENHANTERING

I anslutning till den nuvarande tennisbanan avslutas naturmarken med en brant utsprängd bergvägg. För att förhindra att dagvatten forsar okontrollerat ner längs med hela bergväggen och skadar tennisbanan eller framtida byggnader är det lämpligt att uppföra en låg mur på kanten av berget. Muren behöver vara tät och fungera som en avskärmade barriär som leder dagvattnet vidare ner för berget till ett dike. Murens exakta läge och höjd har inte preciserats på plankartan utan lämplig placering med hänsyn till både funktion och terrängens form studeras närmare i samband med utbyggnad. Diket utformas med fördel som makadamdike och ansluts vid fastighetsgräns till dagvattenledning för fortsatt transport till recipient.

Ytvattnet som genereras på besöksanläggning, kallbadhusets tak leds direkt ner i havet. Dagvatten från tak anses vara rent och recipienten är inte känslig för tillkommande flöden.

PUMPSTATION PÅ KUNGSPLAN

Befintlig pumpstationen för spillvatten ligger inom användningen E3. När högvattenskyddet längs med Kungsplan är utbyggt och höga flöden sammanfaller med högt havsvattenstånd måste dagvatten pumpas från den öppna torgytan till recipienten. En pumpstation för dagvatten föreslås läggas inom samma användningsområde som nuvarande pumpstation för spillvatten.

VATTENOMRÅDE

Inga nya anläggningar föreslås i vattenområdet utan detta kommer även fortsättningsvis utgöras av öppet vatten. I anslutning till Kurhotellet finns en befintlig brygga som får bevaras alternativt ersättas med en ny brygga i samma läge.

I områdets norra del ger detaljplanen möjlighet till att uppföra ett nytt kallbad. Byggnaden grundläggs på land samt ges en konstruktion så att den kan sträcker sig ut över vattenområdet på en fri höjd av lägst +1,8 meter över grundkartans nollplan, vilket motsvarar nuvarande medelvattenstånd. Byggrätten har avgränsats så att den utkragande delen inte inkräktar på den angränsande ålgräsängen. Se vidare beskrivning av Kallbadet ovan, sidan 16.

MOTIV TILL PLANBE- STÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA₁ Lokalgata

Användningen används för trafik som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motiv till användningen är att säkerställa tillgängligheten till befintlig och tillkommande bebyggelse.

NATUR Natur.

Användningen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Motiv till användningen är att bevara grönområdet inom planområdet. Inom den del av naturmarken som ligger i direkt anslutning till stranden medges högvattenskydd samt erosionskydd.

PARK Park

Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Motiv till användningen är att säkerställa skötsel av den markytan som angränsar mot lokalgatan mot Kungsplan.

TORG Torg

Användningen används för alla typer av torg med tillhörande verksamheter som ska vara avsett för ett gemensamt behov. Motiv till användningen är att bevara Kungsplan som den öppna yta som är av kulturhistoriskt intresse.

KVARTERSMARK

C Centrum

Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter. Motiv till användningen är att i kombination med andra användningar, skapa en byggrätt med breda möjligheter för framtida behov.

E₁ Tekniska anläggning: vattenverk

Motivet till användningen är att möjliggöra befintlig anläggning för vattenverk inom fastigheten Marstrand 11:3. Motivet till användningen är också att möjliggöra en utveckling av anläggningen i direkt anslutning till befintlig verksamhet.

E₂ Teknisk anläggning: transformatorstation

Användningen säkerställer att funktionen transformatorstation. Befintlig transformatorstation kan antingen bevaras alternativt ersättas med en ny.

E₃ Teknisk anläggning: pumpstation

Användningen säkerställer befintlig pumpstation för spillvatten på Kungsplan och en eventuell framtida pumpstation för dagvatten.

O Tillfällig vistelse

Användningen används för områden för olika typer av tillfällig övernattnings och konferensanläggningar såsom till exempel hotell. Motivet till användningen är att bevara och utveckla pågående och kommande verksamheter.

- R₁** **Besöksanläggning: kallbadhus**
Användningen används för verksamheter som riktar sig till besökare. Motivet till användningen är att möjliggöra byggnation av en byggnad för besöksnäring.

VATTENOMRÅDEN

- W** **Vattenområde**
Användningen används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten. Motiv till användningen är att bevara det öppna vattenområdet inom planområdet.
- W₁** **Bryggor**
Användningen används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Motiv till användningen är att möjliggöra byggnation av brygga ut över det öppna vattenområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0** **Markens höjd över nollplanet**
Bestämmelsen används för att säkerställa tillgänglighet till tillkommande byggnad som byggs med färdigt golv över +2,9 meter samt säkerställa avrinning ned från den angivna punkten i kartan.
- erosion₁** **Erosionsskydd**
Reglering av erosionsskydd används för att möjliggöra att det befintliga erosionsskyddet vid behov kan utökas.
- slip₁** **Slip**
Regleringen säkerställer fortsatt användning av slip för iläggning av mindre båtar.
- skydd₁** **Översvämningsskydd. Översvämningsskydd ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljö.**
Bestämmelsen säkerställer möjlighet att uppföra högvattenskydd placerat och utformat med hänsyn till kulturmiljön.
- plantering₁** **Plantering från anordnas.**
Bestämmelsen används för att möjliggöra att del av torget får utgöras av planerade ytor.
- beläggning₁** **Markbeläggning ska huvudsakligen utgöras av grus eller natursten.**
Regleringen används för att säkerställa att markbeläggning utformas med hänsyn till kulturmiljön.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

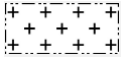
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen används för att begränsa markens utnyttjande. Motiv till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas utbredning i enlighet med befintliga byggnader. Detta för att förhindra förändring av byggnadernas utbredning och påverkan på det kulturhistoriska värdet.

För den tillkommande bebyggelsen används regleringen för att skapa ett bebyggelsefritt område mot kringliggande allmän plats kring nya byggnader.



Marken får endast förses med tekniska komplementbyggnader.

Bestämmelsen används för att begränsa markens utnyttjande. Motiv till bestämmelsen är att markens utnyttjande ska begränsas och på så vis anpassa bebyggelsen till platsens och byggnadens kulturmiljö och kulturhistoriska värde.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_{1-h9}

Högsta byggnadshöjd/nockhöjd är X,X meter över angivet nollplan

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk används för att reglera höjd på byggnadsverk. Angivna höjder syftar till att bevara befintliga kulturhistoriska byggnaders karaktär samt att nya byggnader ska ges en skala anpassad till kulturmiljön och områdets karaktär.

h₁₀

Utöver angiven nockhöjd medges trapphus med högsta totalhöjd 9,4 meter över angivet nollplan.

Illustrerad utformning av kallbadet innebär att del av byggnadens tak kan utformas som en uteterrass. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra ett väderskyddat trapphus upp till takterrassen.

h₁₁

Högsta totalhöjd är 4,0 meter över angivet nollplan. Utöver angiven totalhöjd medges skyddsräcke.

Bestämmelsen används för att reglera högsta totalhöjd i höjd med vattbrädan på Societetshuset för att förhindra att komplementbyggnader överordnas mot huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden används även som lastkaj och skyddsräcke bör därför tillkomma utöver den angivna totalhöjden.

PLACERING

p₁

Brygga infäst i byggnadens konstruktion får placeras på nivån lägst 0,4 meter.

Reglering används för att med hänsyn till vattenområdets höga naturvärden reglera bryggans konstruktion.

RIVNINGSFÖRBUD

r₁

Byggnad får inte rivas.

Reglering av att byggnad inte får rivas tillämpas för att bevara de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna Kurhotellet och Societetshuset.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

a₁

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom användningsområdet.

Upphävande av strandskydd regleras i plankartan eftersom strandskyddet återinträder vid upprättandet av ny detaljplan och att strandskyddets syften inte uppnås inom de områden där bestämmelsen finns. Motiv till upphävande inom kvartersmarken inom planområdet är skäl 1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och skäl 4. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområde i Miljöbalken 7 kap. 18c§.

UTFORMNING

f₁

Fasadmaterial ska vara av trä och målas med ljus kulör.

Regleringen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen och de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

f₂

Tak ska utformas som pagodtak. Takterrass får uppföras.

Regleringen av takets utformning används för att skapa intryck av en lätt byggnad. Kallbadet kommer att upplevas tillsammans med områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket ställer särskilda krav på anpassning

av kallbadets gestaltning. På håll och högre upp i landskapet utgör kallbadets långsträckta tak, byggnadens mest framträdande byggnadsdel. Taket måste därför gestaltas med särskild omsorg och bör kläs med ett tunt och lätt material som plåt eller takspån.

- f₃ **Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt.**
Regleringen används för att säkerställa att byggnadernas yttre utformas med särskild hänsyn till Marstrands särpräglade miljö. Stor omsorg krävs på byggnadens gestaltning avseende proportioner, tak- och fasadmaterial samt färgsättning för att utformningen inte ska medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utseende och utförande ska ske med stor omsorg avseende såväl helhet som detaljer. Det kan till exempel innebära att det är gedigna material som används till nybyggnation och fönstersättningen matchar befintlig bebyggelse.
- f₄ **Fasadmaterial ska huvudsakligen vara trä.**
Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att fasadmaterial ansluter till det angränsande Kurhotellet. Byggnadens träfasader bör vara i ljus kulör.
- f₅ **Fönster ska ha stående proportioner**
Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att fönstrens proportioner ansluter till det angränsande Kurhotellet.
- f₆ **Tak ska utformas som sadeltak**
Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att takets form ansluter till det angränsande Kurhotellet.

UTFÖRANDE

- b₁ **Entréer mot gata ska placeras indragna från fasadliv med minst 1,5 meter**
Regleringen används för att undvika entréer i linje med gatan och därmed säkra framkomlighet och trafiksäkerhet.
- b₂ **Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst +2,9 meter. Nya byggnader och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd.**
Regleringen används för att säkerställa tillgängligheten till byggnaden även vid framtida högvatten och undvika skador på byggnader genom att hindra vatten från att tränga in i byggnaden.
- b₃ **Lägsta nivå färdigt golv för huvudbyggnad ska vara lägst +2,9 meter.**
Regleringen används för att säkerställa tillgängligheten till byggnaden även vid framtida högvatten.
- b₄ **Brygga får inte utföras med grundläggning i vattenområdet eller som flytande konstruktion.**
Regleringen syftar till att förhindra grundläggning i vattenområdet för att minimera negativ påverkan på vattenområdets höga naturvärden. Bryggor får inte utföras med flytande konstruktion eftersom detta påverkar bottenfaunan negativt.

Bryggor bör istället utföras med en konstruktion fast i byggnadsverk som grundlagts på land.

- b₅ **Grundläggning får inte utföras i vattenområdet.**
Regleringen syftar till att förhindra grundläggning i vattenområdet för att minimera negativ påverkan på vattenområdets höga naturvärden.

VARSAMHET

Bestämmelser om varsamhet används för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader som varsamheten speciellt ska inriktas på.

- k₁ **Byggnadens ursprungliga exteriör ska bibehållas**
Regleringen syftar till att säkerställa att befintlig byggnads karaktärsdrag, exteriören, bibehålls. Underhåll av exteriören bör utföras med material och metoder lika ursprunglig. Fasadens originalsnickrier bör så långt som möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original. Vid eventuella förändringar bör exteriörens ursprungliga utseende vara vägledande.
- k₂ **Färgsättning av fasader skall ske med utgångspunkt från originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.**
Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag gällande färgsättning av fasader sker med utgångspunkt i byggnadens originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.
- k₃ **Taktäckning ska vara av skiffer, tegel eller plåt.**
Regleringen säkerställer att byggnadens karaktärsdrag i form av taktäckning utformas i enlighet med byggnadens ursprungliga taktäckning och bebyggelsens kulturhistoriska värden.
- k₄ **Takkupor medges ej.**
Takets nuvarande utseende bör i stort bevaras. Regleringen säkerställer att byggnadens karaktärsdrag bevaras genom att takkupor inte medges.
- k₅ **Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.**
Regleringen säkerställer att byggnadens fönster utformas i enlighet med byggnadens befintliga karaktärsdrag. Nya fönster och dörrar bör utformas lika original vad gäller material, dimensioner, profilering etc.
- k₆ **Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen**
Regleringen används för att förhindra att byggnadens karaktär ändras på ett sådant sätt att den förvanskas. Underhåll av exteriören ska ske med material och metoder lika ursprungliga. Vid ändring av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande. Färgsättning ska ske med utgångspunkt från originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den redovisar vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandefrågorna förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt, är vägledande vid genomförandet av detaljplanen och har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft första kvartalet 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Kallbadhuset förväntas stå klart 2026.

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den mark som utgör kvartersmark för kallbadhus, R₁ och (R₁), i detaljplanen ska regleras till Marstrand 5:39.

För de delar av kallbadhuset som kragar ut över vattnet, (R₁), ska ett 3D-utrymme tillskapas.

Den mark som utgör kvartersmark för vattenverk E₁, transformatorstation E₂, kan regleras till Marstrand 11:3.















Den mark som utgör kvartersmark för tillfällig vistelse, centrum och vattenverk OCE₁, kan regleras till Marstrand 11:1.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och exploatören bekostar densamma.

Den mark som utgör allmän plats i detaljplanen, inom fastigheterna Marstrand 5:1 och 5:19, är i kommunens ägo.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Nedan har konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet listats. I tabellen anges framtida användningsområden för respektive fastighet enligt detaljplaneförslaget samt vilka förändringar avseende fastighetsgränser som föreslås. Konsekvenser avseende befintliga och framtida rättigheter på eller till förmån för berörda fastigheter kommer att utredas inför detaljplanens granskningskede. Planbestämmelserna för respektive fastighet anges nedan med bestämmelsernas beteckningar. För information om beteckningarnas innebörd hänvisas till rubriken "Planförslag" högre upp i dokumentet alternativt plankartan, där detta beskrivs.

FASTIGHET	PLANBESTÄMMELSER (Användning)	Avstår mark	Erhåller mark
Marstrand 5:1	R ₁ W ₁ (R ₁) GATA	Se  och  markerat område om ca 613 m ²	Ingen
Marstrand 5:19	R ₁	Se  markerat område om ca 220 m ² Se  markerat område om ca 79 m ² Se  markerat område om ca 20 m ² Se  markerat område om ca 230 m ²	Se  markerat område om ca 17,5 m ²
Marstrand 5:39	O	Ingen	Se  och  markerat område om ca 692 kvm. Varav 510 m ² utgörs av ett 3D-utrymme 
Marstrand 11:1	OCE ₁	Ingen	Se  markerat område om ca 230 m ²
Marstrand 11:3	E ₁ E ₂	Se  markerat område om ca 17,5 m ²	Se  markerat område om ca 220 m ²
Marstrand 13:1	O	Ingen	Se  markerat område om ca 20 m ²

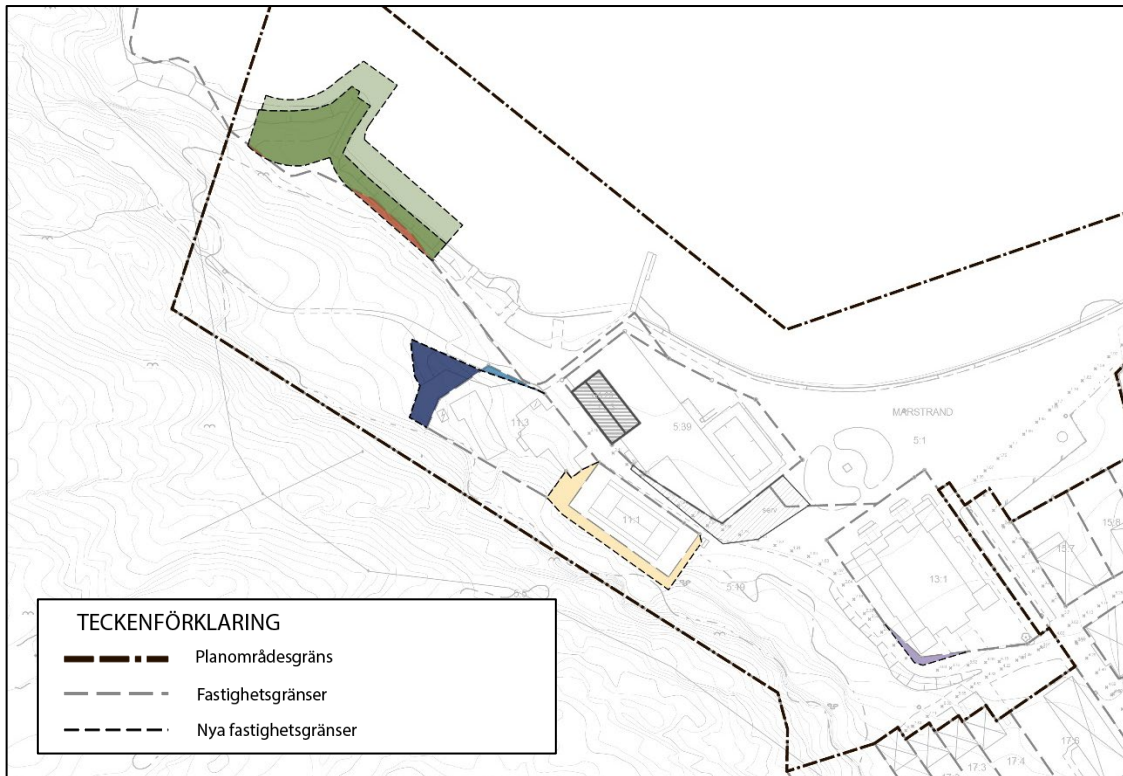


Bild för att illustrera fastighetskonsekvenser i form av arealförändringar inom planområdet vilka även listas i tabellen ovan.

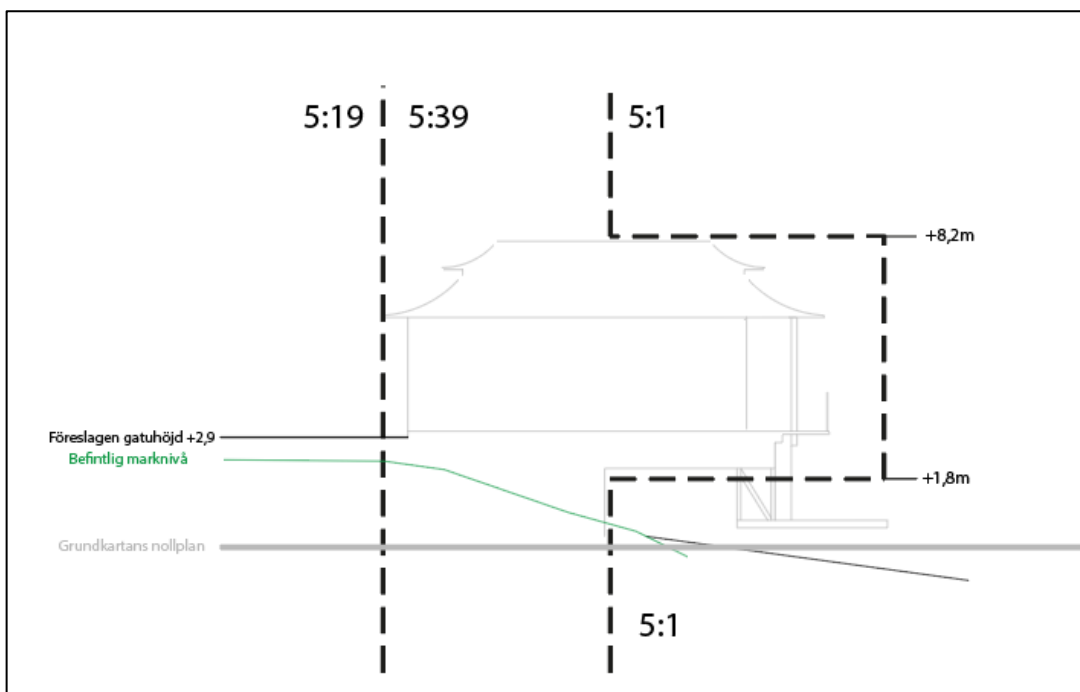


Bild: Sektion över tredimensionell fastighetsbildning för kallbadhus, R₁.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren.

Servitut

Servitut 1482–1247.3, med ändamål bergvärme till förmån för Marstrand 5:39 påverkas inte av planläggningen.

Tomträtt

Fastigheten 11:1 är upplåten med tomträtt för idrottsändamål som löper till och med 2036-12-31. För uppsägning gäller bestämmelserna i jordabalken 13 kap 14 §. Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning, Marstrand ga:29, med ändamål byggnadsfundament finns inom planområdet. Deltagande fastigheter är Marstrand 11:3 och 5:39. Gemensamhetsanläggningen kommer inte påverkas av planläggningen.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, medfinansieringsersättning för infrastruktur, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även utbyggnad av mark för allmän plats, parkeringsfriköp, samt dagvattenhantering.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatören innan detaljplanen går upp för antagande. Överenskommelsen ska innehålla aktuella markområden som ska regleras, ersättning för marköverföringen, tillträde samt betalansvar för lantmäteriförrättningen. Se fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Planområdet är anslutet till el-, bredband och telenät.

Vattenfall AB, ansvarar för elnätet inom området. Omläggning krävs i samband med uppförandet av nytt vandrarhem. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa. Telia Company ansvarar för genomförande och skötsel av tele- och bredbandsförsörjning. Bredband finns utbyggt inom området.

Värme

Respektive fastighetsägare ansvarar för uppvärmning av anläggningarna på kvartersmark. Befintliga byggnader inom planområdet värms upp med bergvärme, borrhålen är belägna på Kungsplan, söder om Kurhotellet.

Marksanering

Exploatör ansvarar för erforderlig marksanering om sådan skulle behövas inom den egna fastigheten.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för det avfall som uppkommer på fastigheten. Fastighetsägaren bekostar installation och underhåll av alla inom fastigheten förekommande anordningar och utrymme för avfallshantering. Kommunens renhållningsenhet ansvarar för att hämta matavfall, förpackningar hämtas av valfri entreprenör. Kommunens avfallsföreskrifter (KS2022/0331) som finns på kommunens hemsida ska följas.

Vatten och spillvatten

Verksamhetsområde för vatten och spillvattenavlopp kommer att utökas och omfatta hela planområdet. Den ökade mängden spillvatten som tillkommer från exploateringen bedöms rymmas inom befintligt spillvattennät.

Anslutning från vattennätet till planområdet finns och vattentillförseln till fastigheten bedöms tillräcklig efter exploateringen.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas enligt kommunens dagvattenplan och den framtagna VA- och dagvattenutredningen (2016). Kommunens verksamhetsområde för dagvatten kommer inte utökas för att omfatta den nordvästra delen av planområdet.

Brandvatten och släckvatten

Kommunen ansvarar för släckvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på påkopplingspunkter. Idag finns den närmaste brandposten vid änden av Långgatan närmast hörnet vid Societetshuset. Eventuellt behöver denna kompletteras med en brandpost närmare Kurhotellet för att täcka in hela planområdet.

Högvattenskydd

Kommunen utreder förutsättningar för att uppföra ett högvattenskydd.

Erosionsskydd

För strandlinje som bibehålls ska översyn av befintligt erosionsskydd och reparation/komplettering utföras.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för utökad verksamhet. Parkering till redan befintlig och ny verksamhet kan inte lösas inom planområdet utan måste ske på Koön. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa verksamhetens parkering utifrån det parkeringsbehov som verksamheten genererar. Fastighetsägaren ska som regel lösa parkering inom egen fastighet. Då det i detta fall inte är möjligt löses parkering via parkeringsfriköp. Parkeringsfriköp ska hanteras i det framtida bygglovsärendet.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Tidplan och utbyggnadsordning kommer tittas vidare på inför granskning och hanteras i exploateringsavtalet.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Nya ledningar för vatten och avlopp ska anläggas fram till anvisad förbindelsepunkt. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Tidplan, och utbyggnadsordning kommer hanteras i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnaden för upprättande av detaljplan har reglerats i ett plankostnadsavtal varvid exploatören och kommunen delar på plankostnaden 50/50. Exploatören inom området betalar samtliga kostnader som berör kvartersmark som uppkommer i samband med upprättandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kungälv kommun, såsom huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar inom allmän plats som inte exploatören bekostar då exploateringsavtalet är tecknat. Vidare får kommunen en kostnad för utbyggnad av va-ledningar och eventuellt upprättande av ny förbindelsepunkt, vilket delvis finansieras av anslutningsavgift.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖREN

Inom planområdet skapas ny byggrätt för kallbadhus. Exploatören får en utgift för köp av mark.

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom fastighet utlagd som kvartersmark, parkeringsfriköp, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), lantmäteriförrättning, bygglov och övriga kostnader. Exploateringsavtalet avser reglera att exploatör ska bekosta utbyggnad av tillkommande lokalgata, vändplats och eventuell flytt av lokalgata vid societetshuset samt VA-ledningar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Ledningshavare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät om inget annat avtalats. Blivande fastighetsägare erlägger en avgift för användningen av den samlade kommunala användningen.

Ledningshavare kan även få kostnader för flytt av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flytt av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen

FRAMTIDA DRIFTSKOSTNADER

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän plats inklusive dess anläggningar såsom gata och torg.

Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll inom kvartersmark inklusive dagvattenavledning inom kvartersmark.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av allmän platsmark inom planområdet.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp inom allmän plats till anvisad förbindelsepunkt.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

VATTENVERKSAMHET

Åtgärder som påverkar vattenområdet kräver anmälan/tillstånd om vattenverksamhet hos länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

KULTURMILJÖLAGEN

Societetshuset är byggnadsminnesförklarat genom beslut 1978-03-13 med stöd av lagen om byggnadsminnen, numera Kulturmiljölagen. Vid byggnadsminnesförklaringen antogs skyddsföreskrifter som framgår i kapitlet planeringsförutsättningar. Skyddsföreskrifterna gäller vid ändring av byggnaden.

8 KAP. PLAN- OCH BYGGLAGEN

Kurhotellet omfattas av förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen och paragraferna i 8 kap. PBL ska följas vid eventuella ändringar av byggnaden.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Del av Marstrand (nr 878), fastställd 1982-10-07
- Idrottshall väster om Båtellet (nr 898), laga kraft 1996-01-17
- Båtellet i Marstrand (nr 904), laga kraft 2022-09-23

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2023-02-24

ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan 2010

MILJÖBEDÖMNING

- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan detaljplan för Båtellet, Marstrand 5:39 m.fl., 2019-11-21
- Länsstyrelsens yttrande, avgränsningssamråd till detaljplan för Marstrand 5:39 med flera, 2020-05-04
- Miljökonsekvensbeskrivning detaljplan för Marstrand 5:39 m.fl., Ramboll, 2023-05-17

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag

UTREDNINGAR

- Lokaliseringsutredning, Norconsult, 2023-05-08
- PM Bedömning upphävande av strandskydd, Kungälv kommun, 2023-05-12
- Naturvärdesinventering, Kungälv kommun, 2020
- Inventering och areell avgränsning av marina bottenmiljöer, Marine Monitoring AB, 2020
- Kulturmiljöanalys och konsekvensutredning, Varsamt, 2023-03-30
- Marinarkeologisk utredning, Marstrands norra inlopp, Bohusläns museum, 2014:42
- Marinarkeologisk utredning, Bryggglämningar vid Kungsplan, Bohusläns museum, 2016:03
- VA- och dagvattenutredning, Tyréns AB, 2016-08-26
- PM geoteknik, Tyréns, 2023-05-17
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2016-05-19

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

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

PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-13 om positivt planbesked KS §415/2013. Planarbete inleddes och detaljplanen antogs 2017-11-09. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen 2018-10-25. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-02-22 att inte ge prövningstillstånd och kommunens beslut om antagande blev slutligt upphävt.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019-10-09 om att inleda ett nytt planarbete för kurbad, hotell och vandrarhem KS§333/2019.

ÖVERSIKTSPLAN

Den 15 december 2022 antog kommunfullmäktige en planeringsstrategi. I strategin har fullmäktige tagit ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet och till kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen. I strategin anges bland annat att en översvämningsstudie ska göras i Marstrand för att identifiera områden som löper risk att översvämmas vid förhöjda vattennivåer och ökad nederbörd samt vilka åtgärder som kommer att krävas för att undvika skador. Studien ska också bedöma om kompletterande bebyggelse eller skydd för densamma kan anpassas för att ge ett ökat skydd för befintlig bebyggelse.

En fördjupning av översiktsplanen för Marstrand *Idealbild Marstrand* antogs av kommunfullmäktige i april 2008. Förslagen från denna har inarbetats i gällande översiktsplan 2010. Enligt översiktsplanen ska Marstrandsön utvecklas genom att utnyttja de möjligheter till boende som finns idag och uppmuntra till åretruntboende. Service är en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företagsetableringar och för besöksnäringen. Inriktningen enligt Idealbilden handlar om ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön på Marstrand, men med syftet att få en levande stad och fler åretruntboende.

I *Idealbild Marstrand* anges att det är viktigt att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling för att bidra till ett levande samhälle året runt. Bland annat nämns att det är viktigt att skapa förutsättningar för hotellnäringen. Vidare anges att det i första hand är aktuellt att utveckla vidare marin verksamhet med koppling till besöksnäringen. Nya områden för verksamheter ska för detta ändamål skapas i anslutning till vattnet. Vid nyexploatering är det av största vikt att vara medveten om och hänsynsfull mot den befintliga kulturmiljön. Kultur- och naturmiljön med tätortsnära natur- och strandpromenader är viktiga tillgångar för Marstrand, både för lokalbefolkningen och för turister.

Målsättningen med *Idealbild Marstrand* har varit att genom ett konstruktivt samtal få en gemensam vision om ett hållbart Marstrandsamhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv; det vill säga ett samhälle som är mindre säsonsberoende och med

möjlighet till framtida utveckling på kort och lång sikt. Med ett helhetsperspektiv ska balansen mellan exploateringsönskemålen och de bevarandevärden som finns i kultur- och naturmiljön bevaras, vilka är en del av Marstrands varumärke.

Förslagna förändringar i detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanen.

RIKSINTRESSEN

YRKESFISKET

Vattenområdet är av riksintresse för yrkesfisket. Det utgör en liten del i det större området Hakefjorden Åstol som anges som lekområde för torsk.

NATURVÅRD

Planområdet ligger i sin helhet inom ett område av riksintresse för naturvården. Området utgörs av Hakefjorden- Marstrandsfjorden-Sälöfjorden. Områdets värde är framför allt knutet till de biologiskt högproduktiva grundområdena, vilka bland annat utgör många kommersiellt viktiga fiskarters uppväxtområden. I området finns också värdefulla lövskogsområden.

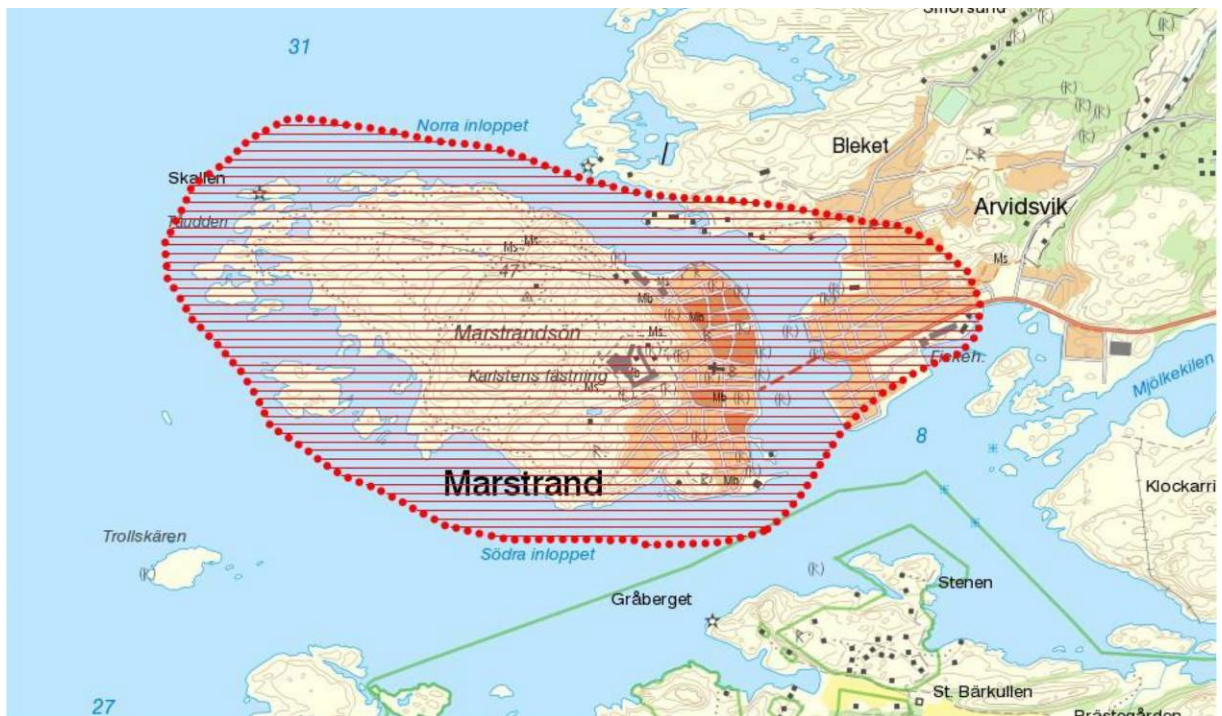
FRILUFTSLIV

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Västra delen av Marstrandsön är utpekad som riksintresse för friluftslivet och västra delen av planområdet ingår i det utpekade området.

KULTURMILJÖVÅRD

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

Marstrands riksintressemiljö omfattar flera hundraåriga årsringar, som är mer eller mindre fysiskt tydliga i miljön och bidrar till att man kan utläsa stadens struktur och ändrade funktioner över tid. Riksintresset avser bland annat bevarandedrag av medeltidens planmönster med gatunät och öppna platser, försvarsanläggningarna, främst Carlstens fästning, samt kyrka med medeltida anor. Bostadsbebyggelse i trä från 1700- och 1800-talet liksom badortsepokens byggnader och miljöer är också delar av riksintresset.



Riksintresse för kulturmiljövården

TRAFIKKOMMUNIKATION

Farleden Marstrand-Albrektsund utgör riksintresse för kommunikation, farled.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Marstrandsfjorden är utpekad som vattenförekomst enligt förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Vattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kapitlet miljöbalken.

Fastställd MKN för vattenförekomsten Marstrandsfjorden är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag: sänkt krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar och tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar).

NATUR

MARK

Den västra delen av planområdet utgörs av en bergsbrant bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. Lövskogen hänger ekologiskt ihop med lövskogen i St Eriks park och har stora naturvärden. Marstrands naturreservat gränsar till området i nordväst. En särskild naturvärdesinventering har utförts för sluttningens norra del. Resultatet från inventeringen visar att området hyser höga naturvärden (klass 2) i form av en ädellövskog med flertalet medelgrova askar (EN), lönnar och enstaka klenare skogsalmar (CR). Epifytfloran (barklevande växter som mossor och lavar) på framförallt ask och alm är tämligen artrik med flertalet lavar och mossor.

Sammanlagt har 30 träd av de rödlistade arterna ask och skogsalm koordinatsatts inom inventeringsområdet.

Marken omkring Kungsplan och kring befintliga byggnader utgörs huvudsakligen av hårdgjord eller grusad mark. Strandzonen består i öster av en kajanläggning och i väster huvudsakligen erosionsskydd i form av utfyllnader med grov sprängsten. Strax intill Kurhotellet finns en mindre sandstrand med en slip.



Stranden norr om Kurhotellet



Strand och slip vid Kurhotellet

VATTEN

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

Vattenområdet utgörs av en relativt skyddad, grund vik i direkt anslutning till farleden. Hela strandlinjen är exploaterad i form av skoning (mur och sten), en brygga och en mindre pir. Botten utgörs av grus och sten närmast strandlinjen för att en bit ut från land övergå i ren grusbotten. Vegetationen är spridd fläckvis över hela området, vilket ger en mosaik av vegetationsklädda ytor med ålgräs, tångbälten och tareskogar samt öppna ytor med sand/grusbotten. Eftersom inslaget av sten och mindre block är större närmast stranden är också förekomsten av alger mer frekvent här. Mer sammanhängande utbredning av tareskog förekommer i områdets östra del samt i anslutning till bryggan och piren i områdets västra del. Ålgräs bildar sammanhängande ängar i delar av området och förekommer även fläckvis mellan block och sten.

Vattenområdet har inventerats vid flera tillfällen avseende djup, bottensubstrat, marina habitat och naturvärden. År 2020 utfördes den senaste inventeringen (Marine Monitoring AB). I utredningen bedömdes sammanhängande ålgräsängar utgöra ett högsta naturvärde (klass 1), större delen av detaljplanens vattenområde i övrigt bedömdes ha ett högt naturvärde (klass 2) förutom den östra delen med vegetationsfri sandbotten som främst har ett påtagligt naturvärde (klass 3).

MILJÖ

STRANDSKYDD

Planområdet berörs idag inte av strandskydd. Planområdet är dock i sin helhet beläget närmare strandlinjen än 100 meter. I områden som inte idag omfattas av strandskydd återinträder detta när en ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet inom berörda delar krävs för att den nya detaljplanen skall kunna genomföras.

DAGVATTEN

Planområdets recipient för dagvatten är Skagerrak.

Dagvatten från sluttningarna väster och söder om planområdet avrinner mot planområdet. Del av dagvattnet rinner ner till den befintliga tennisbanan och samlas där utan att kunna rinna

vidare med hjälp av självfall. Kungsplan ligger i de lägre nivåerna av planområdet och det är även hit dagvatten leds via självfall från de högre nivåerna i planområdet.

Marken väster och söder om planområdet utgörs till stora delar av berg i dagen och skog. Detta gör att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Då landskapet är kuperat och ojämnt är det svårt med lokalt omhändertagande av dagvatten. Söder om Kungsplan gränsar planområdet till bebyggelse. Dagvatten i området infiltreras inte. Dagvatten som genereras på taken leds ner till dagvattenledning för de flesta husen och släpps vid kajen vid Kungsplan.

Vid högvattenstånd i havet översvämmas delar av planområdet och dagvattensystemet dämmer upp.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Pågående klimatförändringar innebär att havets medelvattenstånd successivt höjs. I ÖP 2010 kalkylerar kommunen med att havsnivån vid Västkusten kan komma att stiga till mellan +1,2 och +2,2 m fram till år 2100. Effekten av landhöjningen här gör dock att vi kommer att uppleva det som en höjning på 0,9-1,9 meter. Till detta ska läggas höjningen vid extremt högvatten samt en extra säkerhetsmarginal som minst bör vara 0,3 meter.

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

I översiktsplanen anges att golvytan för nybyggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder normalt alltid ska överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Om man bygger i intervallet mellan +2,7–3,7 meter ska en åtgärdsanalys med hänsyn till klimatförändringar redovisas. Denna skall innehålla konkreta åtgärder och en kostnadsanalys över hur bebyggelsen skall kunna skyddas upp till +3,7 metersnivån. För övriga byggnader, t ex verksamheter, gäller samma riktlinjer som för bostäder. Undantag görs för byggnader av enklare karaktär (såsom förråd och uthus) eller om byggnader konstrueras så att de klarar en tillfälligt hög vattennivå.

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

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

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

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

En bergteknisk besiktning har utförts i syfte att fastställa bergstabiliteten (Tyréns 2023-05-17, bilaga 1). Enligt denna förekommer i området, under rådande förhållanden, liten eller ingen risk för spontana blocknedfall. Lösa block har noterats i slänten ovan Societetshuset men dessa bedöms ligga stabilt under rådande markförhållanden. Vid eventuell bergschakt förändras de naturliga stabilitetsförhållandena och en risk för bergutfall föreligger. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20 grader från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder. Rådande egenskaper hos berget kan potentiellt medföra instabilitet vilket behöver fastställas ur förstärkningssynpunkt.

Stabiliteten för befintliga såväl som planerade förhållanden har kontrollerats i utförd geoteknisk utredning (Tyréns 2023-05-17). Stabiliteten inom området anses tillfredsställande för befintliga förhållanden och för den lastsituation som råder i området idag. Även för planerade anläggningar nära strandkanten anses stabiliteten vara tillfredsställande, med förutsättning att nya anläggningar grundläggs på fast botten eller berg.

En okulär inventering av eventuell stranderosion har utförts längs strandkanten. Strandkanten utgörs av en stenuppskyddad kaj i öster samt strand med erosionskydd av sprängsten i väster. Vid besiktningen observerades två områden med erosionsskador, dels vid betongpiren i områdets västra del och dels vid stenkajen utmed Kungsplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet som helhet (Tyréns 2023-05-17). I rapporten anges att planområdet till stora delar angränsar till berg i dagen som sluttar ner mot havet. Jordlagren i området i och runt Kungsplan består under fyllnadsmaterial generellt av 1-2 meter mäktig siltig lera med skalskikt. Jordlagrens mäktighet ökar bort från land. Ca 10 meter från strandkanten varierar jordlagrens mäktighet mellan 3-7 meter. På djupet finns inslag av lerig silt, främst i områdets östra del. Såväl sonderingar som upptagna kolvprover visar att leran innehåller varierande mängd av silt samt mycket marina skal. Lera och silt överlagrar ett tunt friktionsjordlager på berg.

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

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

En geoteknisk undersökning har utförts även inom området för det blivande vandrarhemmet (GF Konsult AB 1995-10-04). Vid undersökningstillfället (1995) var marken sluttande och ställvis brant. Som mest påträffades 3,5 m jordtäckning. Där fanns, under ett lager av grus, skalsand med ca 2,5 m mäktighet ovan berg. Berört område har efter undersökningstillfället sprängts ut och delvis fyllts upp och en tennisbana har anlagts.

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

KULTURMILJÖ

KULTURMILJÖ

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung och miljön i sin helhet utgörs av riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen vittnar om en utveckling från betydelsefull handelsplats och militär stödpunkt till fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft. Badortsepokens byggnader och miljöer utgör ett av uttrycken för riksintresset.

Varmbadhuset (nuvarande Marstrands Kurhotell) och Societetshuset är två av institutionsbyggnaderna som uppfördes under badortsepoken och är mycket representativa för tiden. De båda byggnaderna präglar områdets helhet och samspelet med Marstrands bebyggelse i övrigt är av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och dess ursprungliga verksamheter speglar också de stora sociala skiktningar som fanns i samhället under denna tid. Societetshusets monumentala formspråk står i kontrast till varmbadhusets lågmälda utformning. Trots förändringar innehar byggnaderna välbevarade och autentiska exteriörer och interiörer. Sammantaget har byggnaderna både höga arkitektur- och socialhistoriska värden.

SOCIETETSHUSET

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

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

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



Societetshuset med byst av Oskar II i förgrunden

Huset är uppfört i nyrenässansstil med tydliga klassicistiska influenser, inte minst genom dess basilikaform som har antika förebilder. Den vertikala indelningen av fasaden med särskild tonvikt på andra våningen, liksom den kraftiga takfoten är också typiska för nyrenässansen. Byggnaden är dock uppförd med en lätthet och lekfullhet som mer har gemensamt med

schweizerstilen. Verandan, de fasade träpelarna, räcken och takryttarna är alla typiska för denna träbyggnadskonst som utvecklades under 1800-talets andra hälft.

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

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

BYGGNADSMINNE

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

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

MARSTRANDS KURHOTELL

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

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



Marstrands Kurhotell

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

Marstrands Kurhotell har renoverats varsamt till ett hotell om ca 40 hotellrum. I samband med renoveringen revs tillbyggnaden från 1972 med simbassängen så att huvudbyggnaden återfått sin ursprungliga form mot Kungsplan, så som den var utformad 1858. Simbassängen finns kvar som en utomhusbassäng.

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

FORNLÄMNINGAR

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

I samband med byggnadsåtgärder kring nuvarande Kurhotellet har Länsstyrelsen tidigare gett kommunen tillstånd att göra ingrepp i delar av fornlämningen. Ingreppet ska föregås av en arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning. Tillståndet gick ut 2016-10-14 och behöver förnyas om det blir aktuellt att utföra nya åtgärder.

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

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

Den andra marinarkeologiska undersökningen (2016:03) omfattar den östra delen av detaljplanens vattenområde. Här påträffades tre anläggningar som Bohusläns museum anser utgöra lämningar av bryggor och utgör en del av fornlämningen Marstrand 32:1. Brygglämningarna är idag de enda tydliga, och synliga, exponenterna för den forna hamnmiljön och är därför av särskilt pedagogiskt värde.

KUNGSPLAN

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



Kungsplan med Societetshuset och Marstrands Kurhotell i bakgrunden



Kungsplan sett från norr

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

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Området kring Kungsplan domineras av Societetshuset och det nuvarande Marstrands Kurhotell, se avsnittet Kulturmiljö ovan för beskrivning av dessa byggnader.

Bakom Kurhotellet ligger Marstrands vattenverk som försörjer Marstrand med dricksvatten. I anslutning till vattenverket ligger en befintlig förrådsbyggnad.



TOPOGRAFI

Marken kring Kungsplan och befintliga byggnader är i huvudsak plan med små höjdskillnader. Västra delen av planområdet utgörs av en kraftig sluttning.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Inom planområdet finns inga särskilda anläggningar direkt riktade till barn. Kungsplan utgör en större sammanhängande yta som kan utnyttjas för olika aktiviteter. I anslutning till Kurhotellet finns en simbassäng som är möjligt att utnyttja för bad. Möjlighet till bad finns även vid den nuvarande slipen samt vid piren väster om denna. Tennisbanan kan utnyttjas av äldre barn. I planområdets västra del finns en stig som leder vidare ut till Marstrands naturreservat.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till området från Marstrands färja är god. Besökande kan antingen promenera till området utmed kajerna eller genom staden. Området kring Kungsplan upplevs som tillgängligt och folk kan röra sig fritt kring Societetshuset och Kurhotellet och vidare ut på Marstrandsön. Kurhotellets simbassäng är avgränsad med skärmar och glas, vilka signalerar att bassängen ligger på privat mark.

TRYGGHET

Området har flest besökare sommartid som rör sig kring och genom området medan det är inte lika välbesökt vintertid. Området kan därför upplevas som mindre tryggt under tidpunkter när få personer vistas i området.

Belysning finns utmed strandpromenaden fram till Kungsplan samt utmed Långgatan vilket bidrar till ökad känsla av trygghet när det är mörkt. Allmän belysning saknas dock på baksidan av Kurhotellet.

MÖTESPLATSER

Området erbjuder flera olika former av mötesplatser. Besökande kan t ex utnyttja några av områdets badmöjligheter eller slå sig ner på någon av Kungsplans parkbänkar. I den mån Kurhotellet och Societetshuset är öppet för besökande kan även dessa utgöra mötesplatser.

REKREATION

Inom planområdet finns möjlighet till bad dels vid utomhusbassängen i anslutning till Kurhotellet, dels vid stranden väster om hotellet. Inom området finns en tennisbana. På Marstrandsön finns ett omfattande nät av promenadstigar inom naturområdet väster om bebyggelsen. En av de huvudstigar som leder ut till naturområdet utgår från planområdet.

SERVICE

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

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

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

Från Långgatan som är belägen öster om Societetshuset sträcker sig en transportgata med enkel standard fram till Kurhotellet och Vattenverket. Utmed plangränsen söder om Societetshuset är fyra radhus belägna. Dessa nås via en enkel väg inom planområdet belägen inom mark som i gällande detaljplan är redovisad som Natur.

Väg 168 leder fram till Marstrands färjeläge där färjan till Marstrandsön avgår. En trafikmätning (2016) har gjort under 4 månader kring sommaren. Under den uppmätta perioden trafikerades vägen med i genomsnitt cirka 3550 fordon per dygn. Antalet besökande till Marstrand varierar med olika årstider och vintertid är antalet fordon betydligt mindre. Det nya Kallbadet bedöms generera ett begränsat nettotillskott av fordonsrörelse med hänsyn till att en stor andel av de besökande kommer att vara gäster på Kurhotellet.

GÅNGTRAFIK

Norr om Vattenverket finns en gångstig som leder vidare väster ut till naturområdena på Marstrandsön.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Med undantag av den västra delen kring befintlig pir ligger planområdet inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vatten och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet. På Kungsplan ligger en pumpstation. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

I planområdet finns ett spillvattennät som leder spillvattnet vidare till reningsverket. Två nödutlopp från avloppspumpstationer finns inom planområdet och leder spillvattnet ut i havet vid bräddningar. I de områden där ledningarna går finns skyltar som förbjuder ankring av båtar.

Vattenverket i västra delen av planområdet försörjer Marstrand med dricksvatten. Tryckvattenledningar som leder vattnet till övriga området går i planområdet. Norr om Kurhotellet är en vattenledning lagd ut i havet som en sjöledning till andra sidan sundet.

BRANDVATTEN

Idag finns den närmaste brandposten vid änden av Långgatan närmast hörnet vid Societetshuset. Eventuellt behöver denna kompletteras med en brandpost närmare Kurhotellet för att täcka in hela planområdet.

EL

El och tele finns utbyggt inom området. Omläggning krävs i samband med uppförandet av nytt vandrarhem. En transformatorstation som försörjer byggnader inom planområdet med el är belägen väster om vattenverket.

VÄRME

Befintlig bebyggelse värms med enskilda anläggningar. Kurhotellet har en bergvärmeanläggning där borrhålen är belägna på Kungsplan, söder om byggnaden.

FIBER

Bredband finns utbyggt inom området.

KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Riksintresset Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden har betydande värden knutna till den marian miljön och skärgårdslandskapet och anslutande odlingsmarker och lövskogar på fastlandet och på öarna. De skilda naturgeografiska förutsättningarna inom området har gett upphov till en mångfald av olika marina naturtyper. Av de huvudkriterier som lyfts i riksintressebeskrivningen påverkas planförslaget främst delen ”Områden med sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter” genom att viss marin miljö påverkas.

Planförslaget har anpassats utifrån den marina miljön och grundläggning av kallbadet får endast ske på land. De överskjutande delarna av kallbadets konstruktion berör inga av de sammanhängande ålgräsängarna enligt utförd inventering. Den tillkommande byggnaden kan dock komma att skugga ålgräsängarna under del av dagen. Konstruktionen kommer dock att skugga del av bottenområde som utgör en potentiell livsmiljö för framtida ålgräs eller annat marint liv. I ett större perspektiv är dock ytan som påverkas mycket begränsad och det bedöms inte medföra någon risk för ålgräsets eller andra arters fortlevnad inom området. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka syftet med riksintresset.

Del av vattenområdet som berörs av det nya kallbadet är i gällande detaljplan redovisat som vattenområde med bryggor och dylikt. Detaljplanen ger möjlighet till att anlägga en småbåtshamn med bryggor inom områden med sammanhängande ålgräsängar. I förhållande till gällande detaljplan innebär planförslaget mindre påverkan på områdets ålgräsängar.

FRILUFTSLIV

Den föreslagna utbyggnaden av ett kallbad innebär att en del av strandområdet ianspråk tas. Detta kommer i någon utsträckning att minska allmänhetens tillgång till strandområdet. Det avsnitt där byggnaden föreslagits tillhör dock inte någon av de mer attraktiva strandområdena då en stor del av den befintliga stranden är utfylld med sprängsten. Allmänhetens möjlighet att röra sig förbi kurbadet kommer att kvarstå. Möjlighet till bad inom området kommer att finnas kvar vid stranden i anslutning till slipen samt från befintlig brygga öster om denna. Planförslaget bedöms påverka det rörliga friluftslivet inom riksintresseområdet negativt endast i liten utsträckning.

KULTURMILJÖVÅRD

Kurhotellet och Societetshuset är två av de byggnader som direkt motiverar temat *badortsepoken* i riksintresset. Införandet av varsamhetsbestämmelser bedöms innebära måttligt positiva konsekvenser för riksintresset.

Det nya kallbadhuset bedöms potentiellt kunna förstärka riksintresset *badortsepoken* under förutsättning att byggnaden når upp till omgivande byggnaders kvalitet. Byggnaden uppförs i trä med ett formspråk som delvis återknyter till utformningen av äldre kallbadhus.

Ny byggnad bakom Kurhotellet ska utformas med sadeltak samt fasader i trä och med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Det undanskynda läget gör att konsekvensen för riksintresset bedöms som försumbar.

Gällande detaljplan saknar skydds- eller varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader. Utformning av nya byggnader regleras inte förutom högsta tillåten byggnadshöjd. I förhållande till gällande detaljplan får befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ett ökat skydd och krav ställs på att nya byggnader ska utföras med särskild hänsyn till områdets kulturvärden.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Det finns inte några kända föroreningskällor inom området idag och planförslaget bedöms inte leda till att föroreningsgraden i dagvattenutsläppet ökar. Recipientens vattenstatus riskerar därför inte att försämrats. Den sammantagna föroreningsmängden från planområdet som når recipienten bedöms vara mycket begränsad med hänsyn till avrinningsområdets storlek och markens användning inom avrinningsområdet. Att minska utsläppet ytterligare kan vara svårt genom ytterligare reglering i detaljplan.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Nuvarande park- och naturmark inom planområdet bevaras.

LANDSKAPSBILD

Det nya kallbadet underordnar sig Kurhotellets byggnad genom en något lägre byggnadshöjd. Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som små. Byggnaden är placera på ungefär samma plats som det tidigare kallbadet. Den nya byggnaden bryter en siktlinje från hamninloppet i norr på motsvarande sätt som det tidigare kallbadet.

Påverkan på landskapsbilden bedöms blir ringa.

NATURRESERVAT

Planförslaget påverkar inte naturreservatet i väster om planområdet.

MILJÖ

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslagets konsekvenser redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning (Ramboll 2023-05-17).

MILJÖBEDÖMNING

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2020-05-04 angett att man delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen ansåg att följande frågor behöver belysas i den fortsatta hanteringen:

- Marina naturvärden
- Miljökvalitetsnormer vatten
- Riksintresse naturvård och friluftsliv
- Strandskydd
- Förorenade sediment
- Risk för översvämning/geotekniska åtgärder
- Vattenverksamhet

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

STRANDSKYDD

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft återinträder strandskyddet inom all allmän plats samt inom vattenområdet medan strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Befintlig kvartersmark är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. För det nya kallbadet upphävs strandskyddet med stöd i punkt 4, 7 kap 18c§ MB eftersom området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär enbart en marginell ökning av hårda ytor och möjligheten till infiltration är redan idag begränsad. Föreslagen dagvattenhantering medför ingen eller endast en marginell ökning av avrinningen om man bortser från en framtida klimatrelaterad ökning av nederbörden.

Planområdets läge på Marstrandsön innebär endast begränsade vägtransporter men då dagvattnet leds direkt till recipienten behöver det renas i någon mån. Föreslagen dagvattenhantering med makadamdiken bedöms ha tillräckligt renande effekt. Genom att dagvatten från lokalgatan översilar genomsläpplig mark innan bortledning till recipienten kan eventuellt spill i vägområdet upptäckas och saneras.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Några indikationer på att det skulle finnas föroreningar inom området har inte identifierats. En provtagning för att kontrollera förekomsten av eventuella föroreningar i sedimenten vid jolleslipen rekommenderas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget ger upphov till en begränsad ökning av trafik på Marstrandsön genom transporter till områdets verksamheter. Trafiken kommer inte vara av den omfattningen att några gränsvärden för buller riskerar att överskridas.

OLYCKOR

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära ökad risk för olyckor.

ÖVERSVÄMNING

Områdets byggnader är inte akut hotade av inträngande vatten vid kraftiga stormar. I takt med klimatförändringarna och att havsnivån höjs ökar dock risken för inträngande vatten. För att på sikt skydda mark och byggnader från höga vattennivåer krävs att ett högvattenskydd uppförs.

RAS

Det förekommer ingen eller liten risk för spontana blocknedfall. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20 grader från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder. Rådande egenskaper hos berget kan potentiellt medföra instabilitet vilket behöver fastställas ur förstärkningssynpunkt.

SKRED

Stabiliteten i området bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden och planerade anläggningar under förutsättning att nya anläggningar grundläggs på fast botten eller berg.

EROSION

Detaljplanen säkerställer att befintliga erosionsskydd kan bibehållas och underhållas. Vid nya strandkonstruktioner/anläggningar i strandkant ska nytt erosionsskydd dimensioneras med hänsyn till högsta vattennivå och vågkrafter. Byggnader ska grundläggas och konstrueras på ett erosionsskyddat sätt.

KULTURMILJÖ

Placeringen och utformning av de nya byggnaderna bedöms vara utformade med hänsyn till natur- och kulturmiljövärdena och bedöms inte försvåra läsbarheten av platsens kulturhistoriska sammanhang. De befintliga byggnaderna blir fortfarande upplevbara på samma sätt som idag från flera olika vinklar och betraktningsavstånd. Vyer påverkas marginellt och främst på nära håll. Undantaget är kallbadhuset som bildar en ny vy från det norra inloppet tillsammans med befintlig bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms den befintliga kulturmiljön även i detaljplaneförslagets framtida vision vara tongivande och inte utmanas på ett betydande sätt av de nya byggnaderna.

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

FORNLÄMNINGAR

Hela planområdet är utpekade som fornlämning och är skyddat enligt kulturmiljölagen kap 2. För ingrepp krävs tillstånd av Länsstyrelsen.

BYGGNADSMINNEN

Detaljplanens rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i kombination med länsstyrelsens utfärdade skyddsbestämmelser bedöms ge Societetshuset ett gott skydd mot förvanskning som skulle kunna hota byggnadens kulturvärde.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Societetshuset och Kurhotellet skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som syftar till att byggnadernas karaktär inte ska förvanskas. Vattenverkets byggnad får byggas om och till. Vid utformning krävs stor hänsyn till kulturmiljön. Byggnaderna får genom detaljplanens bestämmelser ett stärkt skydd.

STADSBILD

Stadsbilden kommer att förändras genom detaljplanen medger att nya byggnader får uppföras. Dessa ska placeras och utformas med stor hänsyn till områdets kulturvärden och karaktär. Stadsbilden kommer med hänsyn till detta endast påverkas i liten grad och i huvudsak bibehålla sin nuvarande karaktär.

Stadsbilden kring Kungsplan kommer att påverkas vid uppförandet av ett högvattenskydd. Beroende på val av utformning och höjd kommer den fria ytan att minska och siktlinjer ut mot havet att påverkas.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen tillför inte nya platser eller anläggningar som är särskilt riktade mot barn. Möjlighet finns dock att komplettera miljön vid Kungsplan genom att utforma del av denna som en parkmiljö riktad till barn.

TILLGÄNGLIGHET

Området runt Kungsplan utgör allmän plats och tillgängligheten till området kommer även fortsättningsvis vara god. Befintlig grusväg i områdets norra del kommer att breddas för att ge god tillgänglighet till det nya kallbadet. Möjligheten att fortsatt vandra utmed stranden norr om kallbadet bibehålls.

TRYGGHET

Området har flest besökare sommartid medan det är inte lika välbesökt vintertid. Med ökad beläggningsgrad inom Kurhotellet året runt kommer fler människor att vistas i området, vilket leder till ökad känsla av trygghet. Det nya kallbadet kommer att utgöra ett besöksmål som drar ytterligare besökare till platsen. För ökad trygghet behöver vägen fram till kallbadhuset kompletteras med belysning.

MÖTESPLATSER

Kurbadet utgör en ny destination som erbjuder en mötesplats. Kungsplan har potential att stärkas som mötesplats genom att till exempel utveckla den nuvarande gräsmattan till en parkmiljö som bjuder in till vila och rekreation. Viktigt att områdets bänkar bevaras.

REKREATION

Möjligheten till bad begränsas något genom att möjligheten till bad i områdets västra del endast kan ske via den nya kallbadet. Badmöjligheter i anslutning till slipen samt brygga vid Kurhotellet kommer dock att kvarstå. Möjligheten att inom planområdet spela tennis kan på sikt komma att försvinna om den redovisade byggrätten på tennisbanan utnyttjas. Nytt kallbad blir en rekreativ målpunkt. Mark runt befintliga och nyttillkommande byggnader redovisas som allmän plats, vilket säkerställer möjligheten att röra sig fritt inom området. Tillgängligheten till naturområdena på västra delen av Marstrandsön kommer fortsatt att vara god.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslag ger upphov till en begränsad ökning av trafik på Marstrandsön genom transporter till områdets verksamheter. Utrymmet för att anlägga en större vändplats är begränsat med hänsyn till natur- och kulturvärden. Redovisad vändyta vid kallbadet förutsätter att transporter till byggnaden sker med mindre fordon. Transporter till övriga byggnader inom området får likt idag utnyttja del av Kungsplan för att vända.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att röra sig genom området för promenerande eller cyklister.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med Norconsult AB samt med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: *Planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, stadsarkitekt, lantmäteringenjör, GIS-ingenjör, trafikingenjör, VA-ingenjör, miljöinspektör, bygglovhandläggare.*

Planbeskrivningen har upprättats av Gunnar Håkansson, planarkitekt Norconsult AB. Genomförandedelen har upprättats av Ann-Sofie Sjögren, exploateringsingenjör Anso Lantmäterikonsult AB. Ida Andersson, planarkitekt Kungälv kommun har varit projektledare.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef Planering och Myndighet

Ida Andersson
Planarkitekt

Ann-Sofie Sjögren
Exploateringsingenjör

Gunnar Håkansson
Planarkitekt, Norconsult AB