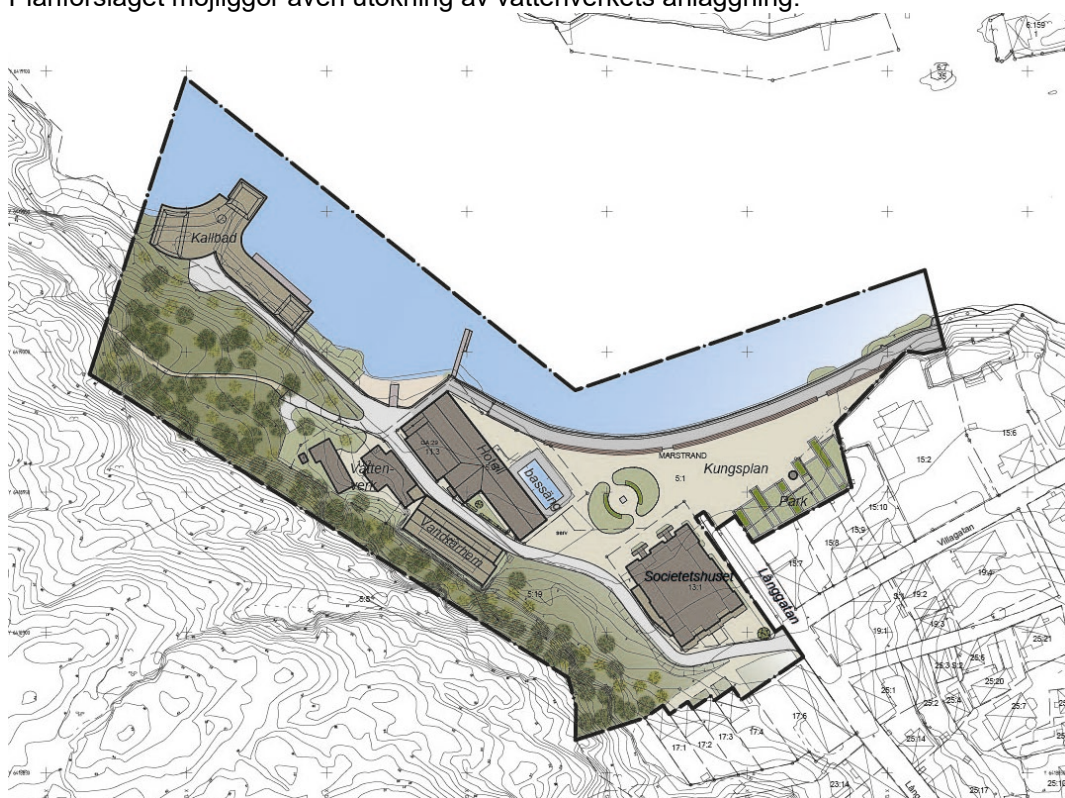


# PM – BEDÖMNING AV UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

INOM DETALJPLAN FÖR KALLBADHUS, HOTELL, VATTENVERK OCH VANDRARHEM, MARSTRAND 5:39 M.FL.

## INLEDNING

Planförslaget för Marstrand 5:39 m.fl. möjliggör en utveckling av redan pågående verksamhet på Kurhotellet och Societetshuset genom att verksamheten utvidgas med ett kallbadhus. Planförslaget möjliggör även utökning av vattenverkets anläggning.



*Illustration över planförslaget.*

Det är en stor angelägenhet i kommunen att tillse Marstrands tätortsutveckling. Kommunens målsättning för näringslivet på Marstrand är skapa förutsättningar för en hållbar tillväxt genom att bland annat skapa förutsättningar för etablerade företag att stanna kvar och utveckla sina verksamheter (*Näringslivsstrategi för Kungälv kommun 2035, antagen av kommunfullmäktige 2021-10-07*).

Marstrand utvecklades under 1800-talet till en badort som präglade bebyggelsen på Marstrandsön och är en av värdegrunderna i riksintresset för kulturmiljö. Kungspan har länge varit den centrala platsen för badortsverksamheten och 1856 byggdes ett kallbadhus i anslutning till varmbadhuset (numera Kurhotellet). Besöksanläggningen för kallbadhus som föreslås i planförslaget ligger på samma plats som det tidigare kallbadhuset.

## UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

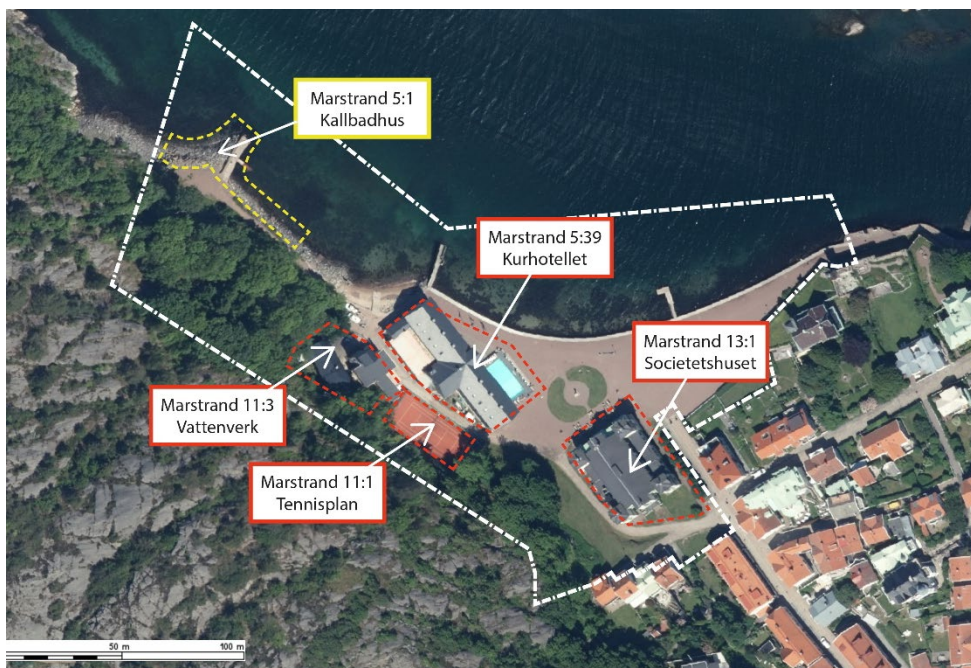
Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till Marstrandsfjorden och en del av planområdet består av vattenområde. Planområdet omfattas inte av strandskydd idag men när en detaljplan upphävs för att ersättas av en ny, återinträder strandskyddet 0-100 meter från strandlinjen, både ut i vattnet och in över land, vilket innebär att strandskyddet i det aktuella fallet återinträder inom hela planområdet.

Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Huvudregeln är därför att det alltid ska finnas ett område som säkerställer fri passage mellan strandlinjen och byggnader eller anläggning.

För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att något av de särskilda skälen som anges i Miljöbalken 7 kap 18c§ är uppfyllt. Utöver de särskilda skälen ska intresset att ta området i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet av strandskyddet kan ske om djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt eller allmänhetens tillgång till strandområdet försämras på kort eller lång sikt.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplanen, all mark som planläggs för kvartersmark, med hänvisning för skälen i punkt 1 och 4 i Miljöbalken 7 kap. 18c §.

1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
4. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet.



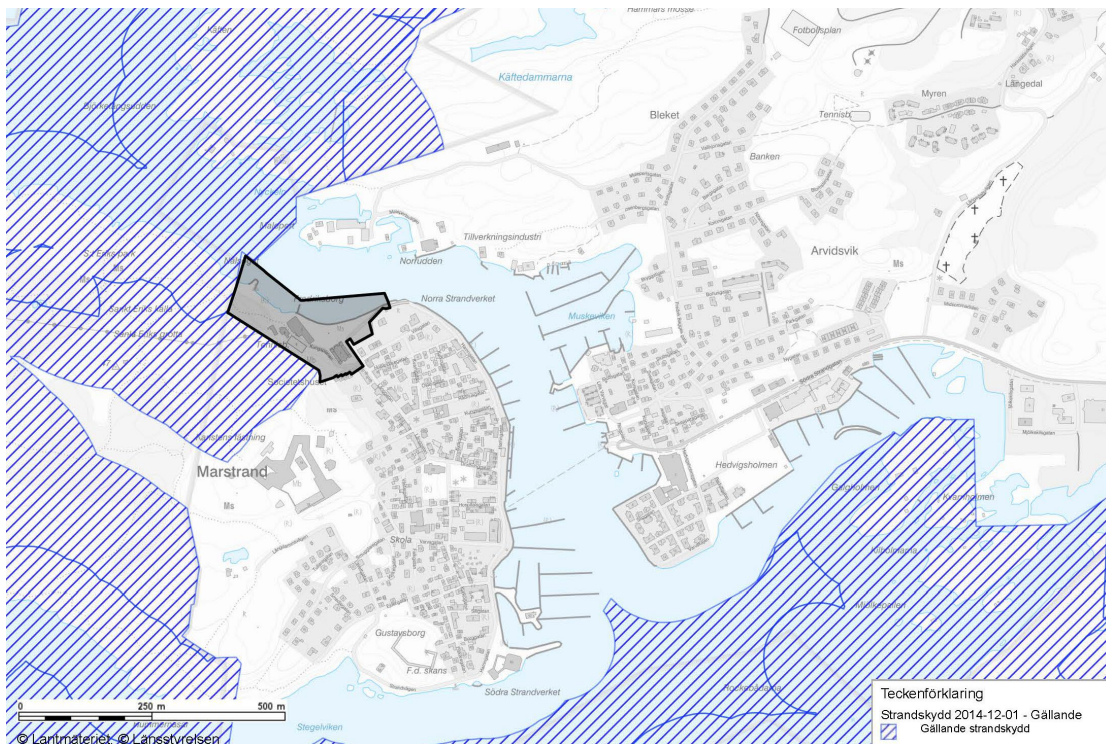
*Inom röda områden upphävs strandskyddet med stöd i punkt 1. Inom gula områden upphävs strandskyddet med stöd i punkt 4.*

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### BEFINTLIGT STRANDSKYDD

Idag gäller inte strandskyddet inom planområdet eller för de bebyggda delarna av Marstrandsön och Koön samt i sundet mellan öarna.

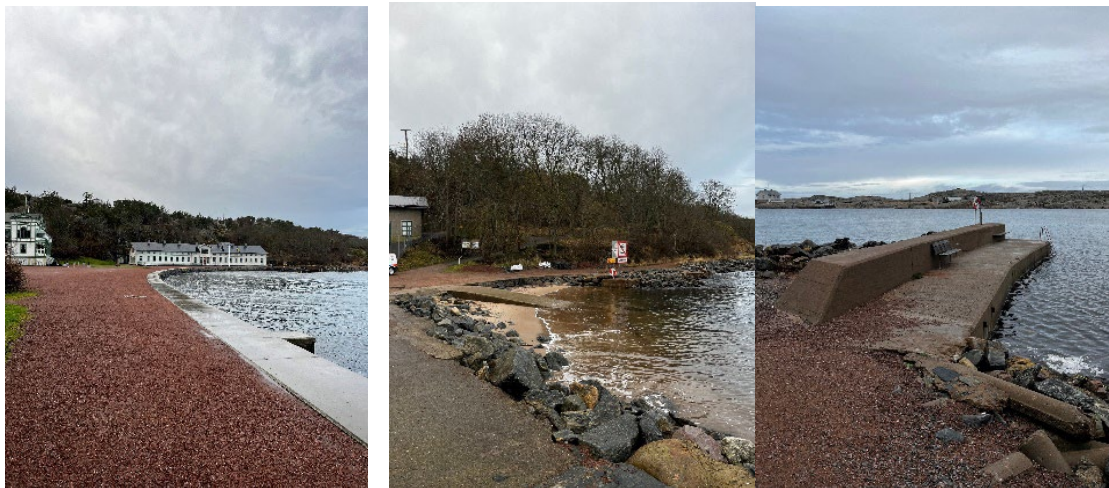




Karta över gällande strandskydd, planområdet markerat med svart linje.

## BEFINTLIG STRANDLINJE

Idag utgörs befintligt strandlinje av ett grusat stråk längs med kajen från nordost mot planområdet. Framför societetshuset och Kurhotellet öppnar stråket upp sig till en öppen yta, Kungsplan. Förbi Kurhotellet smalnar passagen av och övergår i en mindre grusväg ut till en befintlig betongbrygga/pir som används för bad året om. Precis utanför Kurhotellet finns en befintlig badplats som är sandlagd.



1. Stråket från nordost som mynnar ut i Kungsplan. 2. Badplatsen utanför Kurhotellet 3. Bryggan/ pir där kallbadhuset planeras

## FÖRESLAGEN BEBYGGELSE OCH MOTIV TILL UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDDET

### MARSTRAND 13:1 - SOCIETETSHUSET

Societetshuset byggdes 1886 och är byggnadsminnesförklarat genom beslut 1978-03-13.

Gällande detaljplan (*Marstrand 878, laga kraftvunnen 1982-10-07*) medger markanvändningen hotell för societetshuset.

Planförslaget innebär att societetshuset planläggs för *O – Tillfällig vistelse*. Det nya planförslaget möjliggör enbart en mindre utbyggnad för att kunna återbygga byggnadens tidigare balkonger samt komplementutbyggnad i form av ett teknikutrymme.

Utbredningen av kvartersmark för tillfällig vistelse förändras inte.



*Societetshusets fastighet markerad med grönstreckad linje. Byggnaden täcker i stort sett hela fastigheten.*

#### **Motiv för upphävandet av strandskyddet**

Marken har varit ianspråktagen av en byggnad sedan 1880-talet och marken är därför i anspråkstagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

#### **MARSTAND 5:39 - KURHOTELLET**

På fastigheten Marstrand 5:39 ligger Kurhotellet, tidigare kallat Båtellet, som byggdes 1858 som ett varmbadhus. Byggnaden omfattas av förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen. Byggnaden har tidigare även inrymt ett vandrarhem men har i modern tid byggts om till hotellverksamhet.



*Kurhotellet markerat med grönstreckad linje.*



Gällande detaljplan *Marstrand 904* (laga kraftvunnen 2002-09-23) medger användningen *C<sub>1</sub> - Centrum (ej handel), vandrarhem, samlingslokaler, restaurang och simhall*.

Föreslagen markanvändning för Kurhotellet är *O – tillfällig vistelse*. Planförslaget innebär enbart mindre justeringar av byggrätten för den aktuella byggnaden/verksamheten.

#### **Motiv för upphävandet av strandskyddet**

Marken har varit ianspråktagen av en byggnad sedan 1858 och marken är därför i anspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

#### **MARSTRAND 11:3 - VATTENVERKET**

Gällande detaljplan (*Marstrand 878*) medger användningen *Allmän ändamål* för större delen av kvartersområdet och transformatorstation för en mindre del. Marken är idag bebyggd med flertalet byggnader tillhörande vattenverk och inhägnad med stängsel. I fastigheten ingår även källaren under Kurhotellet.

Planförslaget möjliggör användningarna *Teknisk anläggning – Transformatorstation och Teknisk anläggning – Vattenverk*. Planförslaget säkerställer vattenverkets behov genom en utökad byggrätt inom fastigheten.



*Vattenverkets fastighet illustrerad i grönstreckad linje.*

#### **Motiv för upphävandet av strandskyddet**

Ytan, byggnaderna och anläggningen under mark behövs för att säkerställa vattenförsörjningen på Marstrandsön. Fastigheten är inhägnad för att skyddas mot intrång. Marken är därför redan ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

#### **MARSTRAND 5:1 - PUMPSTATION**

På Kungsplan ligger en befintlig pumpstation för spillvatten. För att hantera pumpning av dagvatten när högvattenskyddet är utbyggt behövs en pumpstation för dagvatten. Denna föreslås placeras intill den befintliga.

#### **Motiv för upphävandet av strandskyddet**

Ytan är ca 25m<sup>2</sup> och är till största del bebyggd med en pumpstation. Marken är således redan i anspråktagen.



*Vattenverkets fastighet är inhägnad och inte tillgänglig för allmänheten.*

### MARSTRAND 11:1 - CENTRUM/TILLFÄLLIG VISTELSE/TEKNISK ANLÄGGNING

Inom fastigheten finns idag en inhägnad tennisbana. Ett tomträttsavtal är tecknat mellan kommunen och tennisföreningen som gäller till och med 2036-12-31. Gällande detaljplan (*Marstrand 898*) möjliggör byggnation av idrottsvall. Planförslaget möjliggör användningarna tillfällig vistelse, centrum och teknisk anläggning: vattenverk.



*Aktuell fastighet markerad med grönstreckad linje.*



*Fastigheten Marstrand 11:1 består idag av en inhägnad tennisplan.*

### Motiv för upphävandet av strandskyddet

Fastigheten är idag likställd med en privat fastighet i och med den gällande tomträtten. Tennisbanan är en inhägnad yta som allmänheten saknar tillgänglighet till och har heller inga naturvärden. Fastigheten kan därför ses som ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Exploatering ligger längre fram i tiden då tomträtten gäller fram till 2036 och planförslaget möjliggör därför flera användningar för att täcka olika behov. Användningarna tillfällig vistelse och centrum är för att möjliggöra byggnation av ett vandrarhem som kompletterar och utvecklar verksamheten på Kurhotellet och Societetshuset. Vattenverket har möjligen ett framtida behov av att utöka sin anläggning och denna fastighet som ligger i direkt anslutning till vattenverket blir då en naturlig utökning. Oavsett vilken framtida användning så behövs ytan för att utvidga en redan pågående verksamhet som inte kan säkerställas utanför planområdet.

### MARSTRAND 5:1 - BESÖKSANLÄGGNING: KALLBADHUS

Planförslaget innebär att ett kallbadhus uppförs i strandkanten i nordvästra delen av planområdet, där det idag finns en betongbrygga ut i vattnet. Byggnaden kommer grundläggas på mark ovan strandlinjen och del av byggnaden kragar sedan ut över vattenområdet. Möjlighet finns att passera byggnaden på insidan och fortsätta promenera utmed strandkanten vidare norr ut.



*Det föreslagna kallbadhuset ligger inom grönstreckad linje.*

Berörd mark för byggnaden utgörs främst av uppfylld mark samt erosionsskydd i form av sprängsten samt en pir av betong. Marken saknar högre växtlighet i form av träd eller buskar och utgörs främst av enstaka tuvor med gräs och örter. Inga högre naturvärden har noterats på land. En inventering av förekomst av ålgräs har utförts i vattenområdet. Byggnadens utbredning över vattenområdet har avgränsats så att den inte direkt påverkar några sammanhängande ålgräsängar genom överbyggnad.

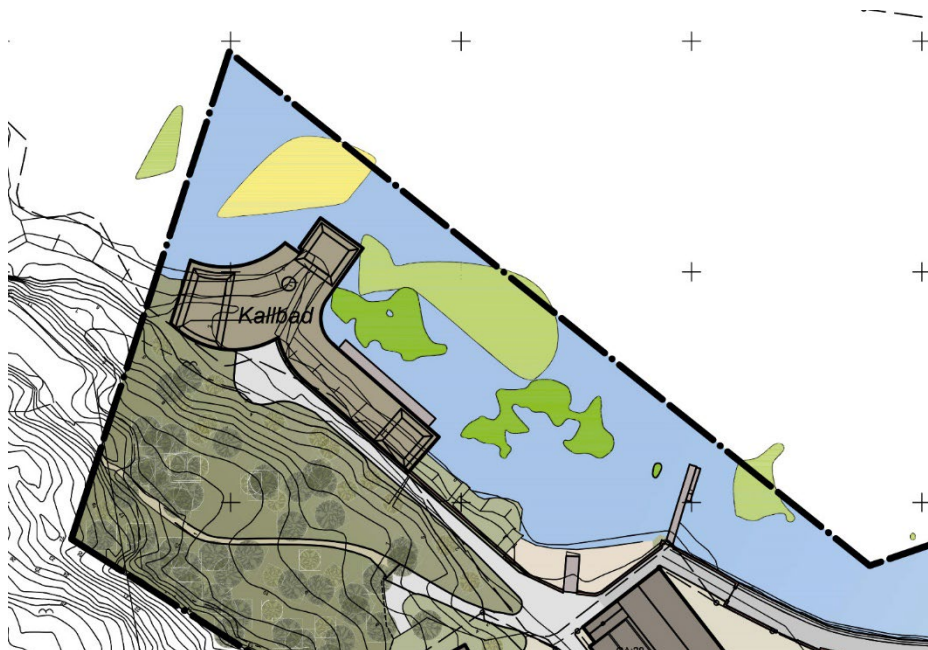
Totalt är det en sträcka på ca 70 meter av strandlinjen som tas i anspråk för kallbadhus.

Gällande detaljplan (Marstrand 878) möjliggör användningen *Vb – vattenområde med bryggor och dylikt.*





Översta bilden visar nuläge och undre bilden det föreslagna kallbadhuset.



Föreslagen byggnad i förhållande till inventerade ålgräsängarna.



### Motiv för upphävandet av strandskyddet

Planförslaget möjliggör en utveckling av redan pågående verksamhet på Kurhotellet och Societetshuset genom att verksamheten utvidgas med ett kallbadhus.

Placeringen i direkt anslutning till pågående verksamhet är lämplig utifrån flera hänseende.

- Föreslagna placering i direkt anslutning till pågående verksamhet är en förutsättning för att verksamheterna ska fungera på ett ändamålsenligt sätt
- Det har tidigare funnits ett kallbadhus på den föreslagna platsen
- Placeringen innebär minst inverkan på naturområdet och friluftslivet

Kallbadhuset kommer utgöra en del av hotellverksamheten vid Kurhotellet och anläggningen måste därför ligga i direkt anslutning till befintliga verksamheter för att kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt. En lokalisering utredning har utförts som visar att detta är den mest lämpliga platsen för utveckling av ett kallbadhus inom planområdet. Detta med hänsyn till den historiska förankringen och de höga naturvärdena. Byggnaden är placerad utmed vattenlinjen eftersom det inte är lämpligt att förlägga byggnaden upp mot berget. Detta hade inneburit sprängning och påverkan på den viktiga vandringsleden som går genom planområdet och påverkat värdefull natur i form av skyddsvärda träd. Lokaliseringen utmed vattenkanten har minst påverkan på riksintresset för friluftslivet och riksintresset för naturvård.

Området kring Kungsplan har länge varit den centrala platsen för badortsverksamheten som utgör en av grunderna i Marstrand som riksintresse för kulturmiljö. Genom att möjliggöra byggnation av ett kallbadhus på den aktuella platsen kan kulturmiljö återskapas och bidra till en positiv utveckling av riksintresset.



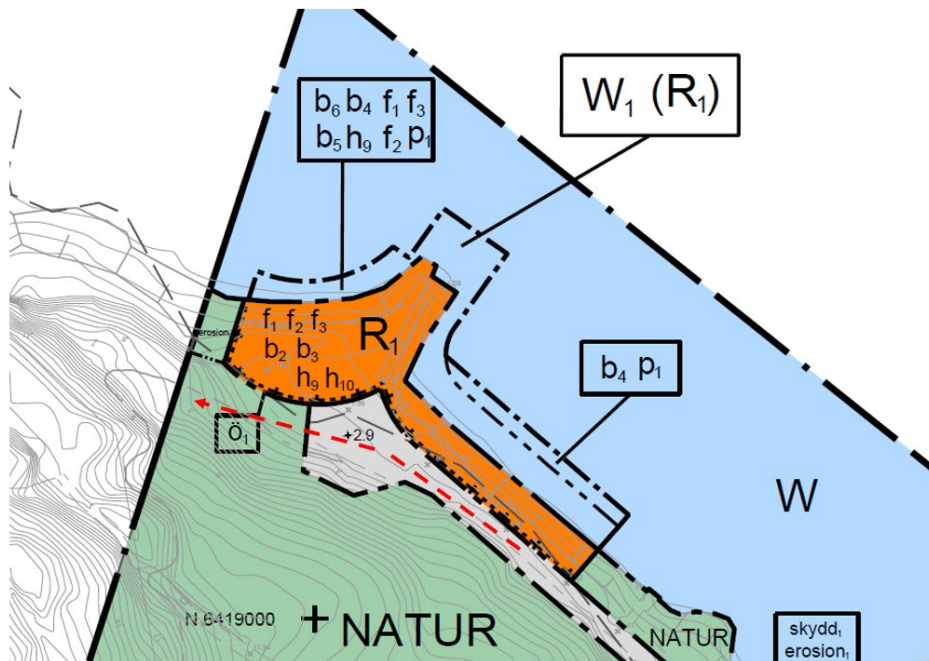
*Kallbadhuset med Kungsplan i bakgrunden kring sekelskiftet 1900.*

Planförslaget innebär att en allmänt tillgänglig brygga/pir tas i anspråk för byggnad. Genom kompensationsåtgärder kan möjlighet för bad och fiske tillskapas på annan plats inom planområdet. En passage för allmänheten säkerställs förbi kallbadhusets sydvästra fasad.

Vattenområdet är i sin helhet naturvärdesinventering klassat som naturvärde *klass 2 – högt naturvärde* förutom de delar med ålgräs som klassas med den högsta naturvärdesklassen, *klass 1 – mycket högt naturvärde*. För att minska negativ påverkan på vattenområdet har kallbadhusets utbredning anpassats mot strandlinjen och planbestämmelser införts som hindrar grundläggning i vattenområdet. Bryggor inom användningen  $W_1(R_1)$  får inte grundläggas eller utföras som flytande konstruktion. Bryggor måste istället utföras som fast konstruktion så att negativ påverkan på det närliggande ålgräset minskar. Genom de åtgärder som vidtagits bedöms påverkan på naturvärdena vara begränsade.

Under byggnation kan dock djur- och växtlivet påverkas men då byggnader och bryggor inte får grundläggas i vattnet bedöms påverkan vara acceptabel eftersom eventuella ytor som påverkas kan återställas efter byggnationen.

Sammanfattningsvis föreslås strandskyddet upphävas för kallbadhus eftersom ytan behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet. Påverkan på allmänhetens tillgång till vattenområdet bedöms vara måttlig då passage förbi kallbadhuset säkerställs och att föreslagen bebyggelse bidrar till turism och friluftsliv på Marstrandsön. Åtgärder har vidtagits genom planbestämmelser som hindrar grundläggning inom vattenområdet och på så sätt minskar negativ påverkan inom vattenområdet och de höga naturvärdena.



*Fri passage förbi Kallbadhuset säkerställs i plankartan.*

## SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis finns idag inget gällande strandskydd inom planområdet idag. Detta återinträder dock inom 100 meter från strandlinjen vid antagandet av en ny detaljplan. I den aktuella detaljplanen innebär detta att strandskyddet återinträder inom hela planområdet. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark.

Motivet till upphävande är för fastigheterna Marstrand 13:1 (Societetshuset), Marstrand 5:39 (Kurhotellet), Marstrand 11:3 (vattenverk) och Marstrand 11:1 (Tennisplan) tar stöd i punkt 1 i Miljöbalken 7 kap. 18c§ då områdena är ianspråktagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

För kallbadhuset inom fastigheten Marstrand 5:1 upphävs strandskyddet med stöd i punkt 4, 7 kap. 18c§ MB eftersom området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet. Utvecklingen av verksamheten är en kommunal angelägenhet och går i linje med den politiska inriktningen att utveckla Marstrand och skapa möjligheter för företag att utvecklas. Negativ påverkan på naturvärden har begränsats genom att reglera kallbadets byggnadens utbredning och grundläggning i vattnet. Allmänhetens tillgång säkras genom passage förbi kallbadhuset. En lokaliseringsutredning har tagits fram som visar att platsen är den mest lämpliga sett till påverkan på omgivningen. På den aktuella platsen har det tidigare funnits ett kallbadhus och lokaliseringen är lämplig utifrån verksamhetens behov.