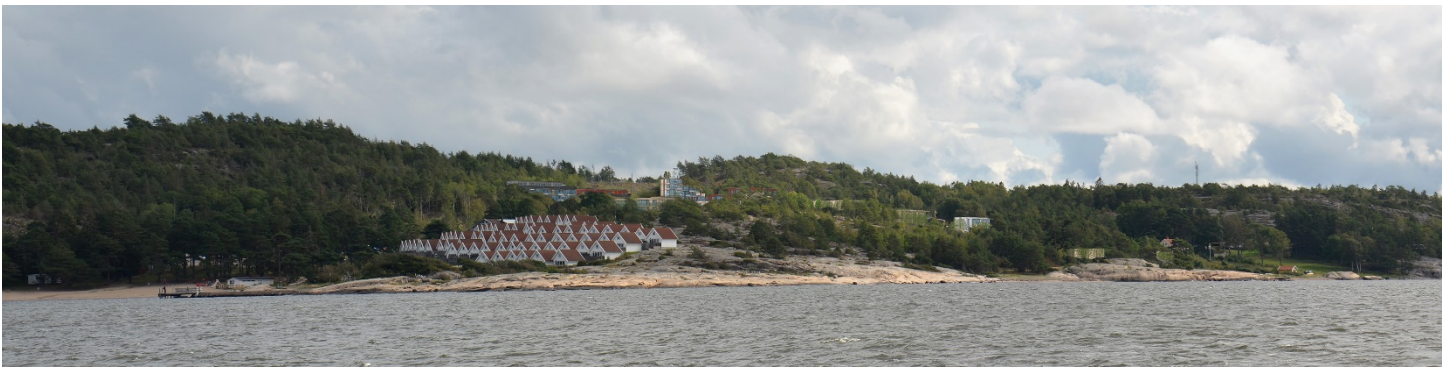




Detaljplan för

**Del av Källvik 1:73 m fl
(Källvikens kursgård)**



Handlingar

- Program (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar

- Start PM för detaljplan, daterat 2018-07-06, Strömstads kommun
- PM för parallella arkitektuppdrag, daterat 2019-11-25, Strömstads kommun
- Geoteknisk inventering för detaljplan, daterad 2012-11-19, Cowi AB
- Geoteknisk utredning för detaljplan, daterad 2013-04-24, Bohusgeo AB
- Naturinventering och naturvärdesbedömning, daterad 2014-10-28, Naturcentrum AB
- Inventering av sandödlor och hasselsnok samt kartering av ekosystemtjänster, daterad 2019-09-27, Enviroplanning AB
- Översiktlig bottenkartering inför detaljplan, daterad 2019-12-02, Neomenia
- Idéskisser, daterade 2020-11-16, Contekton Arkitekter i Fyrstad AB
- Undersökning och avgränsning om betydande miljöpåverkan, Strömstads kommun 2021-09-13

Pågående utredningar

- Trafikutredning, påbörjad 2019, Wikon AB
- Dagvattenutredning, påbörjad 2019, Sweco AB

Bilder och illustrationer i programhandlingen är tagna av:

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

AFRY, Göteborg

Strömstads kommun

Holger Ellgaard / Wikimedia Commons

Gatubilder från Google maps

Sammanfattning

Källvikens kursgård används idag för hotell- och konferensverksamhet men anläggningen är föråldrad och är i stort behov av förnyelse. Ökat antal bäddar för besöksboende är ett mål för kommunen. I den attraktiva kustzonen kan detta endast ske genom utveckling och förtätning av befintliga turistanläggningar.

Planarbete för Källvikens kursgård påbörjades i juni 2019 baserat på Kommunens start-PM. Vid den tidpunkten fanns inget färdigt förslag från exploatören om hur man ville använda fastigheten.

Exploatören lät i samråd med kommunen två arkitektfirmor lämna varsitt förslag till utformning. Ett PM från kommunen tjänade som underlag till arkitekterna. I detta PM anges kommunens bedömning av vilken mark som kan bli bebyggd kvartersmark med hänsyn till naturvärden, strandskydd mm. Marken väster om vägen får endast nyttjas för turistanläggning. Marken öster om vägen får nyttjas antingen för turistanläggning eller för bostäder. Frågan om utformning av bebyggelse inom kvartersmarken lämnades däremot öppen i arkitekttävlingen.

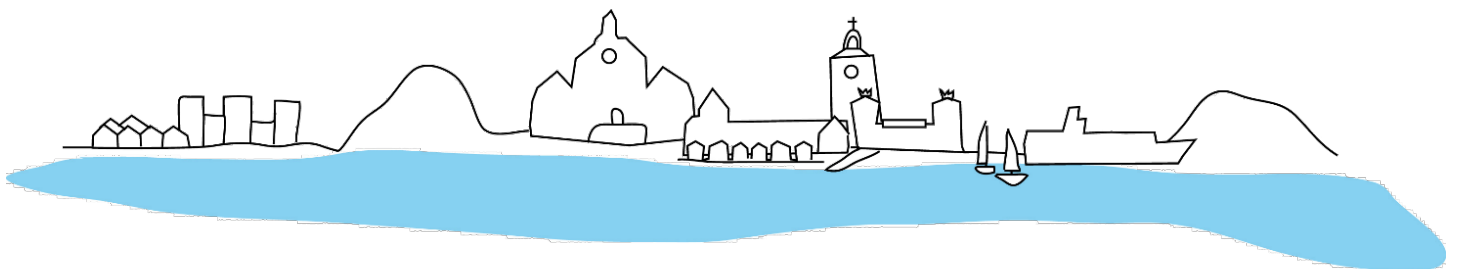
Föreliggande program är baserat på förslaget från Contekton Arkitekter Fyrstad AB. Förslaget har bearbetats i samråd med kommunen under 2020.

Detta program är det första steget i detaljplaneprocessen som regleras i 5 kap. Plan- och bygglagen. Det finns inte något krav på att ett program ska tas fram till en detaljplan, men kommunen kan välja att upprätta ett sådant om man bedömer att det behövs. Syftet med programmet är att pröva om föreslagen utformning kan ligga till grund för ett planförslag. Kommunen avser begära planeringsbesked från länsstyrelsen angående:

- Avgränsning av kvartersmark inom nuvarande strandskyddsområde.
- Möjlighet att anlägga en angoringsbrygga
- Förslagets förenlighet med riksintressen enligt miljöbalken

Ett planeringsbesked från länsstyrelsen om punkterna ovan innebär att kommunen och markägaren får ett tidigt svar på om planarbetet görs med rätt förutsättningar i förhållande till plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Under programsamrådet samlas information och synpunkter in från berörda myndigheter, sakägare och allmänheten för att skapa ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Denna information ligger till grund för den fortsatta planprocessen.



Innehållsförteckning

1. Inledning		5
Planens syfte och huvuddrag	5	
Läge och areal	5	
Markägare	5	
2. Kommunala ställningstaganden		6
Översiktsplan	6	
Gällande detaljplaner	6	
Planbesked	7	
Behovsbedömning	7	
Miljömål	9	
3. Planeringsförutsättningar		10
Natur och friluftsvärden	10	
Riksintressen	10	
Strandskydd	11	
Bebyggelse	11	
Kulturmiljö och fornlämningar	12	
Vattenområde och strand	12	
Rekreation och friluftsliv	13	
Service	13	
Kommunikationer	13	
Mark, miljö och geoteknik	14	
Teknisk försörjning	14	
Miljö kvalitetsnormer MKN	14	
4. Planförslag		16
Bebyggelse - användning	16	
Bebyggelse - utformning	17	
Gatunät och trafik	20	
Parkering	21	
Tillgänglighet	21	
Rekreation	21	
Natur	21	
Riksintressen	22	
Kulturmiljö och fornlämningar	22	
Strandskydd	22	
Artskydd	22	
Förorenad mark	23	
Vatten och avlopp	23	
5. Fortsatt arbete		24

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Källvikens kursgård används idag för hotell- och konferensverksamhet men anläggningen är föråldrad och är i stort behov av förnyelse. Syftet med detaljplanen är att skapa en modernare anläggning för turism och friluftsliv i form av ett hotell med en mångfald av upplevelser och äventyr, hälsa och naturkontakter. Öster om Caprivägen föreslås bostäder i flerbostadshus. Planen ska samtidigt pröva möjliga förbättringar för allmänheten gällande bad, parkering och utformningen av Caprivägen.

Läge och areal



Planområdet ligger ca 4 km nordväst om Strömstads tätort



Planområdet är ca 13,8 hektar (HA). Ca 1,9 HA är idag ianspråktaget som kvartersmark.

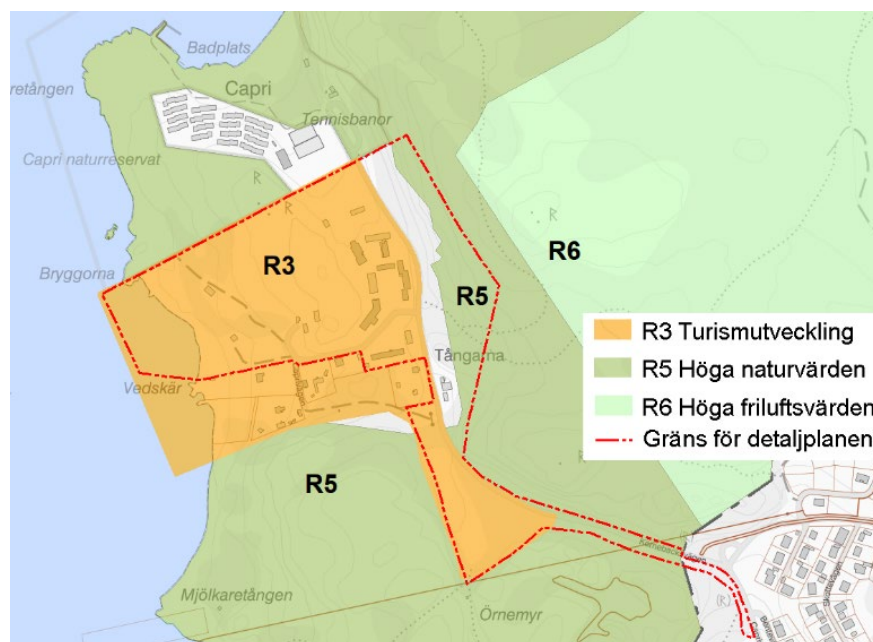
Markägare

Nästan all mark inom planområdet ligger inom fastigheten Källviken 1:73 som ägs av Källviken i Strömstad AB. Strömstads kommun äger en mindre del längs Caprivägen längst i öster. Caprivägen förvaltas av en vägförening.

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Ett av målen i kommunens översiktsplanering är att stödja utvecklingen av befintliga turistanläggningar. Planområdet ligger inom fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norra Kustområdet: FÖP antogs 2016-12-15 och aktualitetsförklarades 2018-06-19. För område 3 på kartan nedan anges i FÖP: *Anläggningen bedöms kunna utvecklas för turismverksamhet. Vid planläggning ska anläggningens markanvändning och utbredning utredas.*



Utdrag ur FÖP, med gräns för denna detaljplan markerad

Gällande detaljplaner

Inom del av planområdet gäller detaljplan 14-SKE-2118 från oktober 1980. Gällande detaljplanen anger tillåten användning som samlingslokaler och i en våning. Detta stämmer varken med nuvarande användning eller utformning.



Gällande detaljplan från 1980. Övriga delar inom nya planen (röd gräns) saknar tidigare detaljplan

Planbesked

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 2018-08-29, §135 att lämna positivt planbesked enligt PBL 5 kap 2§ PBL, med beaktande av de synpunkter som redovisas i Start-PM daterat 2018-07-06. Planprogrammet följer de ramar som ges i Start-PM.

Start-PM anger vidare vilka frågor som bör studeras tidigt i det fortsatta planarbetet. Programarbetet har studerat och tagit ställning till:

- Vilken mark inom strandskydd som kan räknas som ianspråktagen och därmed är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet
- Vilka naturvärden som finns i öster om Caprivägen och hur kvartersmarken ska avgränsas med hänsyn till detta.
- Vilka förbättringar som krävs längs Caprivägen
- Vilken utformning och hushöjd som är förenlig med anpassning till landskapsbilden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med miljöbalkens 6 kapitel ska en detaljplan genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning skall tas fram ifall det finns risk att en detaljplans genomförande kan medföra risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen skall i en undersökning ta fram underlag och motiv till bedömningen. Undersökningen och förslag till avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen skall samrådas med länsstyrelsen. Kommunen ska sedan i ett särskilt beslut tillgängliggöra bedömningen för allmänheten. Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan får inte överklagas. Det är dock möjligt att överklaga beslutet att anta eller ändra detaljplanen på grund av att bedömningen av betydande miljöpåverkan är felaktig.

Friluftsområdet Källviken/Capri omfattas av ett flertal riksintressen och delar är skyddade som naturreservat. Utöver kursgården finns en anläggning med andelslägenheter på Capri, och fritidhusbebyggelse. Natur- och friluftsområdet i och kring Källviken och Capri är en målpunkt för det rörliga friluftslivet i Strömstad. Här finns både biologiska värden och förutsättningar för friluftslivet med strand- och klippbad, utsiktspunkter och vandringsområden.

Den föreslagna etableringen medger en utbyggnad av kursgården både i volym, höjder och antal rum. Förslaget medger också en utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Förslaget kommer innebära en ökning av antal människor och trafik till området. Det förslag som illustreras i programmet innebär bland annat att landskapsrummets karaktär kommer att förändras till en mer stadslig miljö. Undersökningen visar att den föreslagna exploateringen i olika grad kan komma i konflikt med utpekade värden och skydd, men också att det finns positiva effekter av förslaget.

För att undvika betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen behöver därför planprocessen genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram i enlighet med gällande lagstiftning.

Bedömning av påverkan					
Aspekt	Motivering	Liten	Måttlig	Stor	+ el -
Natur-Landområden	Den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till höga dokumenterade naturvärden med risk för påverkan. Hela/delar av planområdet omfattas av strandskydd och riksintresse enligt 3 och 4 kap MB. Det finns livsmiljöer för den av artskydds-förordningen skyddade hasselsnoken inom planområdet. Den framtagna artskyddsutredningen anger att det inte kan uteslutas att arten finns inom området. Den föreslagna exploateringen kommer att innebära ett irreversibelt ingrepp i naturmiljön. Bedömningen är att påverkan blir måttlig till stor.		X		-
Natur - Vattenområden	Slutsats framtagen bottenkartering - Med utgångspunkt från beskrivna marina naturtyper kan man troligen bygga en brygga i det aktuella området utan att det inkräktar på sådana miljöer som, enligt Konventionen för skydd av den marina miljön i Nordostatlanten (OSPAR) och Naturvårdsverket, anses speciellt skyddsvärda.	X			-
Friluftsliv	Området ligger inom ett större natur- och rekreationsområde där delar är skyddade som naturreservat. Området är en viktig målpunkt där bland annat klipporna och badet på Capri nyttjas frekvent av boende från hela Strömstad. En utbyggnad enligt förslaget kommer att innebära en betydande ökning av trafik och människor till området med risk för slitage och behov av uppstyning mellan det privata och det allmänna. Det förslag som illustreras i programmet innebär bland annat att landskapsrummets karaktär kommer att förändras från att nu uppfattas som en kustnära naturmiljö med låg bebyggelse till en mer stadslig miljö. Genom tillskapande av parkeringsplatser för friluftslivets ändamål, utbyggd gång och cykelväg och en angoringsbrygga för turbotar främjas friluftslivet. En detaljplanläggning ger förutsättningar för säkerställande av allmänna platser och samband.	X	X		+ och -
Kulturmiljö	-				
Landskapsbild	Planförslaget innebär en förändring av en idag relativt liten kursgård med låga byggnader som anpassats till den omkringliggande naturmiljön till en turistanläggning och bostäder som skapar en mer stadslik miljö. Under förutsättning att naturen utanför den föreslagna kvartersmarken bibehålls med träd osv är bedömningen att påverkan från havet bli liten till måttlig. Påverkan inom landskapsrummet bedöms dock som stor.	X		X	-

Ekosystemtjänster	Ytor för ekosystemtjänsterna dagvattenhantering och pollinering utpekade i den framtagna ekosystemkartläggningen föreslås ta i anspråk för bebyggelse.		X		-
Miljö kvalitetsnormer	Påverkan från dagvatten och den föreslagna angoringsbryggan.	X			-
Förorenad mark	Den förorenade marken kommer att saneras om området planeras som kvartersmark.			X	+
Översvämningar/extremväder	Bör studeras i detaljplanen				
Buller/vibrationer mm	Trafikbuller bör studeras i detaljplanen				
Olycksrisker	Nej				
Riksintressen	Den föreslagna bostadsbebyggelsen har inte stöd i den översiktliga planeringen, se även motiveringar natur, friluftsliv och landskapsbild ovan. Risk för påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv MB 3 kap § 6 (NFO 30:2 Norra Bohusläns kust-yttre kustzonen) samt MB 4 kap 1-3 §§ Den obrutna kusten turism och rörligt friluftsliv (Kustområdet och skärgården i Bohuslän)			X	-
Påverkar planen andra planer och program?	Nej				
Verksamhetens miljöpåverkan	Ingen bedömd påverkan				
Totalförsvaret	Ingen bedömd påverkan				
Samman tagen bedömning:				Risk för BMP	
					JA

Miljömål

Riksdagen har beslutat om nationella miljömål. Dessa består av ett generationsmål samt 16 miljö kvalitetsmål. I bilagan undersökning och avgränsning om betydande miljöpåverkan redovisas vilka mål som berörs i föreliggande planförslag. Dessa är: Generationsmålet, Frisk luft, Hav i balans och levande skärgård, Ingen övergödning, Levande skogar, God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan samt Ett rikare växt- och djurliv.

3. Planeringsförutsättningar

Natur och friluftsvärden

I norr gränsar planområdet till Capris naturreservat. Stora delar av planområdet ligger inom strandskydd (röd linje). Väster mot vattnet (1) finns höga natur- och friluftsvärden av samma typ som inom reservatet och med en sandstrand i söder. Österut finns värdefulla biotoper samt friluftsvärden (2) som sätter gränser för vad som kan bebyggas. Inom område 1 och 2 finns behov av passager för friluftslivet, se under Rekreation och friluftsliv.



Områden med värdefull natur

Till detaljplanen finns 3 inventeringar som närmare belyser naturvärden på land och i vattnet. Utredningarna biläggs i sin helhet till detta planprogram.

Riksintressen

Hela planområdet ligger inom riksintresse enligt miljöbalken (MB) för:

- Friluftsliv (MB 3:6)
- Turism och rörligt friluftsliv (MB 4:2)
- Obruten kust (MB 4:2)



Delar av planområdet ligger inom riksintresse för naturvård (MB 3:6).

Strandskydd



Västra delen av planområdet ligger inom strandskydd (grön yta), enligt länsstyrelsens beslut 2017-01-12. Det innebär att även den befintliga turistanläggningen ligger inom strandskydd.

Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet är 1-2 våningar.



Södra delen av planområdet. Det är en privat bostad till vänster i bild. Byggnader som tillhör kursgården till höger i bild.



Infarten till kursgården, med restaurangen till vänster i bild.



Norra delen av kursgården



Turistanläggningen Capri ligger norr om planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom de ytor som föreslås som kvartersmark. Längst österut finns dock en fornlämning som dokumenterades i samband med schaktarbeten 1977, RAÄ Skee 26:2. Det rör sig om fynd av flintavslag. Fornlämningen är inte utredd närmare, men markeringen på kartan ligger på ömse sidor om Caprivägen.



Utdrag ur fornlämningsregistret.
RAÄ Skee 26:2 till höger i bild.

Vattenområde och strand

Under de år som försvaret drev Källvikens kursgård var tillgängligheten och nyttjandet för allmänheten låg. Man kunde inte parkera nära stranden till skillnad från stranden vid Capri som har 100 parkeringsplatser besökare. Planområdet gränsar i norr till Capri Naturreservat, se bilden ovan. Vattenområdet gränsar till ett Natura2000-område.



- A – angröringsbrygga
- B – blockstrand
- C – badstrand



Rekreation och friluftsliv

Hela kuststräckan från Strömstad tätort norrut och in i Dynekilen har höga värden för friluftsliv och närrekreation. Bad och utsiktspunkter är naturliga målpunkter. Man kan röra sig längs hela sträckan via stigar och mindre körvägar.



Viktigare målpunkter och stigar (stråk) i planområdets närhet. Badet vid Capri (stor blå punkt) nyttjas av besökare från hela Strömstad.

Service

Planområdet har ingen offentlig service. Sommartid finns en restaurang för allmänheten i Källvikens kursgård.

Kommunikationer

Nuvarande Caprivägen (A-D) har tillräcklig standard för biltrafik på sträckan A-B. Däremot saknas separat gång- och cykelväg på längs hela Caprivägen. Planområdet sträcker sig endast mellan B-D. Planarbetet och tillhörande trafikutredning utgår från att säkerheten för gång- och cykeltrafik ska förbättras på hela sträckan A-D, Se även under planförslag.

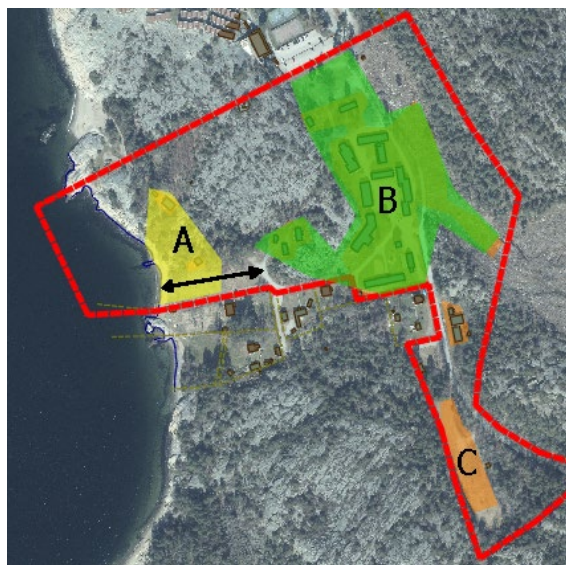
Sommartid går bussturer som vänder på kursgårdens gårdsplan vid C. Vintertid går skolbuss, linje 968, som vänder vid B.



Delsträckor längs Caprivägen

Mark, miljö och geoteknik

Geoteknisk utredning för planområdet utfördes 2013-14 av Cowi och Bohusgeo. Planområdets jordlagerföljd utgörs huvudsakligen av friktionsjord (morän) på berg eller berg i dagen. Längs områdets södra och östra del samt väster om Caprivägen finns partier med svallsediment (sand) och grus i ytskiktet, härunder kan finkornigare material som silt och lera finnas.



Närmast stranden vid **A** finns underliggande lager av lera, som mest till 9 meters djup. Ny bebyggelse skulle kräva ytterligare utredning.

Det centrala området vid **B** har djup till fast botten mellan 0,5 – 3 meter. Grundläggningsförhållandena är goda, men ytlagret bör schaktas bort innan grundläggning.

Området vid **C** har inte undersökts. Här finns även risk för markföroreningar då marken tidigare har använts som skjutbana. Ytterligare utredning krävs innan planen kan gå till samråd.

Området vid pilen består av mjukmark som lutar ner mot vattnet. Beräkning av släntstabilitet visar att säkerhet är god, inga åtgärder krävs så länge inte markens höjder ändras.

Teknisk försörjning

Området är redan idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Kommunens VA-planering har tagit höjd för den bebyggelse som föreslås i detta planprogram. Befintliga kommunala ledningar ligger på kvartersmark vid kursgården. I samband med att området byggs ut ska nya ledningar läggas i Caprivägen. Fiber finns framdraget i området.

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

MKN för utomhusluft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara

uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

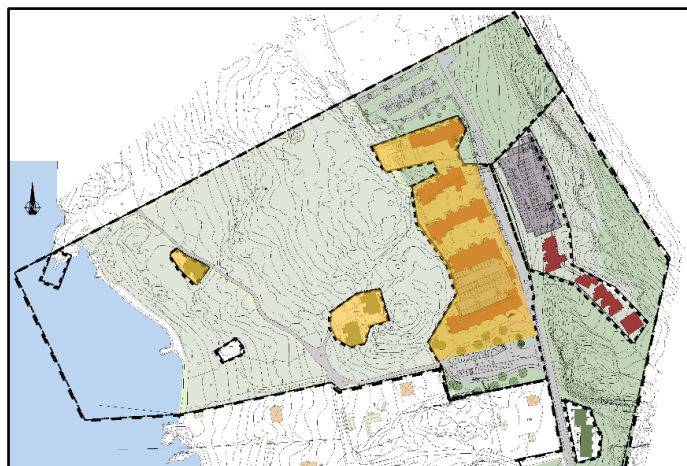
MKN för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För var och en av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus. Vattenområdet ingår i havsvattenförekomsten Strömstadsfjorden. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status.

4. Planförslag

Bebyggelse - användning

Planförslagets syfte är att ge förutsättningar för utveckling av en modern turistanläggning. Samtidigt är det viktigt att värna om de natur- och friluftsvärden som finns i området. Det är därför önskvärt att den nya bebyggelsen och dess parkeringar ligger samlat och upptar så liten yta på marken som möjligt. Planförslaget föreslår en mindre yta på mark för hotellet än vad som är kvartersmark för kursgården idag. Övriga ytor ska vara allmän plats NATUR respektive PARK i den nya detaljplanen.



Hotell

Programmets förslag till kvartersmark för turiständamål. (gula ytor).



Bostäder

Programmet föreslår tre delområden för vanliga bostäder (gula ytor).

Det södra området kan dock komma att behövas för parkering. Parkeringsbehovet ska utredas närmare innan detaljplanen blir föremål för samråd.



Badstranden

Grässlätten ner mot badet ska behållas som den är. Den gråa byggnaden till vänster i bild kan nyttjas för kafé eller motsvarande.

Bebyggelse - utformning

Planförslaget innebär en betydligt högre bebyggelse än idag vid Källvikens kursgård. Stor vikt har därför lagts i programarbetet på att studera hur utseendet av den nya bebyggelsen påverkar omgivningen.

Denna omgivningspåverkan kan delas upp i två delar: Hur bebyggelsen upplevs på långt håll? Fotopunkterna A och B valts för att belysa detta.



Fotopunkt A - befintligt utseende



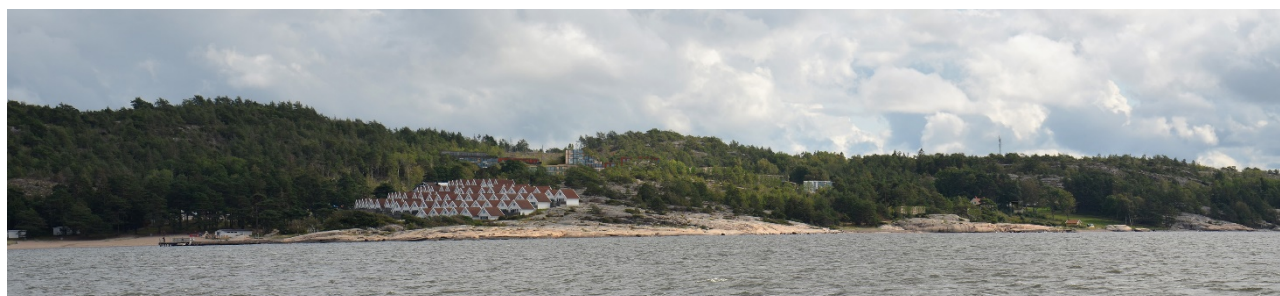
Fotopunkt A - programförslaget



Fotopunkt A – med konturer för ny bebyggelse markerat



Fotopunkt B - befintligt utseende



Fotopunkt B – programförslaget



Fotopunkt B – med konturer för ny bebyggelse markerat

Som framgår av bilderna ovan så skymms stora delar av den nya bebyggelsen av framförliggande vegetation. Slutsatsen är att förslaget har begränsad påverkan på utseendet från sjön under förutsättning att:

- vegetationen mellan turistanläggningen och havet får vara kvar
- materialval och färg anpassas till omgivande natur

Den andra frågan är hur bebyggelsen upplevs på nära håll. Dvs hur blir påverkan för de som passerar längs Caprivägen och för dem som rör sig på olika sätt genom området till stranden i väster och naturmarken i öster? Påverkan på nära håll behöver studeras från många olika vinklar. Illustrationer i programförslaget är baserat på en 3D-modell från Contekton arkitekter som visar samma omfattning som i bilagan Idéskiss 2020-11-16



Bild från norr som visar modellen som har använts som underlag för illustrationerna



Längs Caprivägen från söder



Längs Caprivägen från norr



Hotellet visas till vänster, bostäder till höger



Vy över bostäder öster om Caprivägen



I programskedet är det byggnadernas placering och dess höjd som ska bedömas. Modellstudierna visar inte hur fasader ska utformas. Detta avgörs senare. Byggnaden på bilden finns i förslaget från Contekton som förebild för utformningen av turistanläggningen.

Gatunät och trafik

En trafikutredning har utförts av Wermlands infrakonsult under 2020. Utredningen syftar till att:

- Beräkna trafikallsträng från befintlig och föreslagen bebyggelse längs Caprivägen
- Beräkna parkeringsbehov för tillkommande bebyggelse och för friluftslivets behov i området
- Föreslå förbättringar för biltrafiken i smala sektioner längs Caprivägen
- Föreslå en separat gång- och cykelväg (gc-väg) på sträckan A-D



Trafikutredningen är inte färdig, utan avvaktar programsamrådet för att kunna beräkna trafikallsträng och parkeringsbehov. Preliminärt visar utredningen att gång- och cykelväg kan anläggas på hela sträckan A-D. Sträckan B-D ingår i detaljplanen. Sträckan A-B ligger inom befintliga detaljplaner där utrymme finns för att anlägga fortsättningen av gc-vägen.

Parkering

All parkering som krävs för turistanläggning och bostäder enligt förslaget ska lösas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2019 ska följas. Idag tjänar det gamla skjutfältet som reservparkering under besökstoppar. Det får prövas i det fortsatta planarbetet om delar av denna parkering behöver reserveras även framöver för att klara besökstoppar.

Tillgänglighet

All ny bebyggelse ska anordnas med full tillgänglighet för rörelsehindrade. De föreslagna bostäderna öster om Caprivägen ligger i starkt sluttande terräng. Förslaget från Contekton visar hur man löser tillgängligheten med hissar.

Rekreation

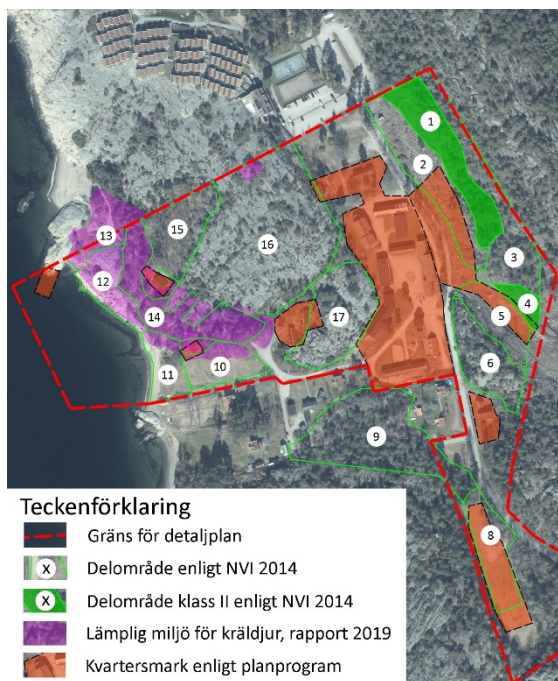
De områden som är viktiga för bad, promenader och tillgång till naturen öster om Capri ska vara allmän plats i detaljplanen. Det bör prövas om naturreservatet för Capri kan utökas med område 1 enligt bilden nedan.

Natur



Både område 1 och 2 har mark med värdefull natur.

Det bör prövas i det fortsatta arbetet om område 1 kan ingå i en utökning av Capris naturreservat.



Gränsen för vad som kan bli kvartersmark öster om Caprivägen är baserat på slutsatserna i naturinventering och naturvärdesbedömning.

Inför planarbetet har gjorts två kompletterande utredningar på land: Naturinventering 2014 samt Inventering av sandödlor och hasselnok samt kartering av ekosystemtjänster 2019. Bilden nedan visar de viktigaste delområdena i utredningarna tillsammans med den kvartersmark som föreslås i planprogrammet.

Riksintressen

Riksintresset för friluftsliv kan stärkas genom att detaljplanen tydliggör vad som är allemansrättsligt tillgängligt och genom att säkerställa parkeringar för besökare. Ingen ny kvartersmark tillkommer väster om Caprivägen.

Området ligger även inom riksintresse för turism och friluftsliv, samt den obrutna kusten enligt 4 kap miljöbalken. En ökad exploatering vid Källviken kan fel utförd påverka landskapsbilden och naturupplevelsen negativt. Å andra sidan är det viktigt att befintliga turistanläggningar i attraktiva lägen inte blir privata sommarboenden. Det är därför kommunens mening att befintlig anläggning bör ersättas av en modern samlad anläggning av den här storleken. Antalet bäddar kommer att öka något, men den stora skillnaden är att inkvartering i flerbäddsrum ersätts med ett modernt hotellboende.

Kulturmiljö och fornlämningar

Programförslaget berör inga kända fornlämningar inom kvartersmark. Däremot kan fornlämning RAÄ Skee 26:2 (se sidan 10) bli berörd vid anläggandet av GC-väg. Närmare undersökning krävs, alternativt medverkan av arkeolog vid byggandet.

Strandskydd

Befintlig turistanläggning ligger i sin helhet inom strandskydd, se bild sidan 9. Programförslaget föreslår endast kvartersmark inom mark som uppfyller det särskilda skälet ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Avgränsningen har gjorts med hjälp av primärkarta, flygfoto samt kompletteringar på plats.

Kommunen vill i programskedet pröva om särskilda skäl finns för att medge en förbättrad angoringsbrygga vid A enligt bilden på sidan 10. En bottenkartering utfördes 2019 och slutsatsen är att på den aktuella platsen finns inga hinder i form av marina värden. Det vore önskvärt ur turistisk synpunkt att kunna angöra med turbot till området. Det särskilda skälet i detta fall är: ”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”.

Artskydd

Kommunen har i samband med fördjupade översiktsplaner (FÖP) gjort habitatnätverksanalys för sandödlor och hasselsnok. En kompletterande artskyddsutredning gjordes i december 2020 till FÖP Centrum-Skee, som gränsar till planområdet. Slutsatsen av utredningen till FÖP är att kommunen ska prioritera att bevara och stärka de sammanhängande områden som har goda livsmiljöer och dokumenterad förekomst. Dessa områden ligger inte i direkt anslutning till denna detaljplan.

Inom planområdet utfördes september 2019 en inventering av sandödlor och hasselsnok. Inga individer påträffades, närmaste fynd är ca 2 km från planområdet. Det identifierades dock vissa lämpliga miljöer, dessa ligger inom område 1, se under rubriken natur ovan.



Lämpliga livsmiljöer enligt inventeringen 2019.

Förorenad mark

Den gamla skjutbanan i söder kan innehålla föroreningar, främst tungmetaller från skjutverksamheten. Kommunen har för närvarande ofullständig kunskap om eventuella föroreningar. I programskedet är det inte klarlagt om man kan lägga bostäder på del av marken eller om hela ytan krävs för parkering. Oavsett framtida användning krävs en markutredning i det fortsatta planarbetet.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns idag fram till Capri. Då ledningarna idag går över tomtmark ska dessa flyttas till Caprivägen. Flyttningen finns med i kommunens VA-planering, men avvaktar detaljplanen. Detta eftersom vägens läge förbi kursgården kan komma att förändras.

En VA- och dagvattenutredning utfördes av ÅF i augusti 2019. Utredningen rekommenderar lokalt omhändertagande av dagvatten på respektive fastighet. Det finns god infiltrationsförutsättning i ett centralt stråk med svallsediment. Därför bör dagvattnet inom planområdet hanteras i ett ytvattensystem eller genom infiltration i mark.

5. Fortsatt arbete

Som nämnts tidigare syftar programmet att klarlägga vissa grundläggande frågor:

- Är föreslagen utbredning och omfattning av bebyggelsen lämplig?
- Har kommunen gjort rätt bedömning angående strandskyddet?
- Kan en angoringsbrygga tillåtas vid punkt A enligt förslaget?
- Finns det andra synpunkter om förslaget som behöver beaktas?

Efter programsamråd kommer förslaget att bearbetas utifrån inkomna synpunkter. Pågående dagvattenutredning och trafikutredning ska färdigställas. Därutöver krävs markmiljöundersökning för skjutfältet. Lämpligt sätt att hantera fornlämning RAÄ Skee 26:2 behöver klarläggas. Kommunen avser att pröva frågan om möjlig utvidgning av Capris naturreservat.

Exploatören ska bekosta de ombyggnader och förbättringar som krävs i vägstandard inom planområdet. Kostnaderna för ny GC-väg på sträckan A-D ska fördelas på exploatören, berörda fastighetsägare och förvaltare av parkeringen till naturreservatet. Samrådshandling bör innehålla ett förslag på hur kostnaderna ska fördelas.



Delsträckor längs Caprivägen

Medverkande tjänstemän

Programförslaget är baserat på förslag från Contekton Arkitekter reviderat 201116. Arbetet har utförts i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen 2021-09-13

Björn Richardsson
Planeringsarkitekt