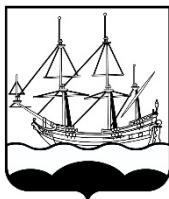


STRÖMSTADS
KOMMUN



STARTPROMEMORIA FÖR DEL AV KÄLLVIKEN 1:73 KÄLLVIKENS KURSGÅRD

2018-07-06

ÄRENDET

Källvikens kursgård används idag för hotell- och konferensverksamhet men anläggningen är föråldrad och är i stort behov av förnyelse. Sökande är Källviken i Strömstad AB och deras syfte med en detaljplan 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.



PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Källvikens kursgård ligger ca 6 km (bilvägen) nordväst om Strömstad tätort i direkt anslutning till Capri och naturreservatet där. Planområdet är ca 12 ha varav ca 1 ha är vattenområde.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Källviken i Strömstad AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH RIKTLINJER

Riksintressen

Planområdet berörs av flera riksintressen, både för natur och friluftsliv enligt 3 kap MB samt för turism och friluftsliv, samt obrutna kusten enligt 4 kap MB. För att tillgodose samtliga dessa riksintressen är det av stor vikt att planarbetet inriktas på att tillgängligheten till området ska bibehållas eller ökas så att det är lätt att vistas i och passera genom det som idag upplevs som naturområden. Inom planområdet behöver även studeras om det finns speciella naturvärden som behöver få ett extra skydd genom planläggningen. Kommunen gör bedömningen att en exploatering med dessa förutsättningar med en inriktning mot turism och friluftsliv inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom FÖP norra kustområdet. I denna anges att anläggningen bedöms kunna utvecklas för turismverksamhet. Vid planläggning ska anläggningens markanvändning och utbredning utredas.

Tidigare studier av området

Redan 2012 lämnade kommunen ett positivt planbesked för området med syfte att utveckla anläggningen. Ett programarbete inleddes och många diskussioner fördes mellan kommunen och exploatören kring utbredningen av byggnation och innehåll i exploateringen. 2015 fattade kommunen ett nytt beslut med tydligare inriktningsstrategier för ett fortsatt planarbete.

Utifrån detta har nu exploatören omarbetat sin ansökan och kommit in med en ny ansökan om planbesked.

Gällande planer och strandskydd

För området finns en gällande detaljplan från 1973 som anger att planområdet ska användas för samlingslokaler.

Stora delar av planområdet berörs av strandskydd, vilket även utökats sen tidigare planbesked lämnades för området.

PÅGÅENDE UTVECKLING I NÄROMRÅDET

2017 vann en detaljplan för bostäder laga kraft strax söder om Källvikens kursgård, vid Källviksdalen, Seläter. Vid en utbyggnad här gör att än fler människor kommer att röra sig i och kring det nu aktuella planområdet för t ex bad och naturupplevelser.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSÖKAN

Bebyggelse

Planansökan beskriver till största delen en ny bebyggelse på de delar som redan idag är ianspråktagna för bebyggelse. Här tänker man sig hotell och likande byggnader som vänder sig till besökare. Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detta är en möjlig utveckling av området. Bland de känsligaste lägena är det för tre fristående enheter på västslutningen av berget där det idag finns ett par mindre stugor. Här är viktigt att i ett kommande planarbete så långt möjligt säkerställa att detta blir enheter som inte privatiseras. Detta kan t ex göras genom att varje byggnad måste innehålla flera mindre uthyrningsenheter om det ska tillåtas tillfälligt boende i dessa.

Det område som enligt ansökan är beskrivet som bostäder är uppdelat i två delar. Den södra delen är utifrån nuvarande kunskap om området inga problem. Den norra delen bedöms dock som svårare. Illustrationen i ansökan visar ett område där man placerat byggnader uppe vid bergsbranten och detta område bedöms ha höga naturvärden och bör inte bebyggas. Ska byggnader placeras öster om vägen måste det vara betydligt närmare vägen och en bit från branten. Detta område berörs också till viss del av strandskydd och miljö- och byggförvaltningen kan inte se att det finns något av de särskilda skäl som nämns i miljöbalken för att gå in på strandskyddat område här. Bebyggelse öster om vägen måste alltså läggas utanför strandskydd och utan att påverka naturvärden vid bergsbranten.

Natur- och grönområden

Då största delen av planområdet ligger inom strandskydd kommer en viktig del i planarbetet vara att titta på hur en utveckling kan ske utan att skada det som strandskyddet är satt att skydda. Om strandskyddet ska ligga kvar i delar av planen blir en fråga för planarbetet att hantera. I delar där strandskyddet behöver upphävas krävs att något av miljöbalkens särskilda skäl finns. Flera av de delar som föreslås exploateras är redan ianspråktagna för i princip samma ändamål. Planarbetet kommer dock behöva studera om t ex anlagda parker med annan typ av växtlighet kan anses vara samma som pågående markanvändning med naturlig växtlighet.

I kommunen är det gjort en inventering av den skyddade arten sandödlor och hela planområdet ligger inom huvudutbredningsområde för sandödlor och dessutom inom ett område med extra gynnsamma förhållanden för arten. Detta innebär att i planarbetet måste en noggrannare inventering göras för att se om några skyddsvärda livsmiljöer finns inom planområdet och att planen i så fall måste anpassas efter detta.

Då planområdet gränsar till Capris naturreservat bör det under planarbetet studeras om reservatet bör utökas för att t ex innefatta även naturområdet i den tillänkta detaljplanen.

Gator och trafik

Parkering

Enligt ansökan föreslås en större parkering för allmänheten anläggas i södra delen av planområdet med gång och cykelväg till bad, hotell och naturreservat. Kommunen måste under planarbetet ta ställning till tillgänglighet till den typen av badstränder som finns vid Capri/Källviken. Badplatsen nyttjas av många Strömstadsbor/besökare och är av ett stort allmänt intresse. Kommunen sköter idag parkeringen vid t ex Seläterbadet och frågan är hur/om kommunen ska vara en aktör även vid andra större badplatser runt om i kommunen. Frågan att studera under planarbetet är alltså om det ska vara kommunalt huvudmannaskap för parkeringen.

Bil-, gång- och cykeltrafik

Planansökan redovisar en gång- och cykelväg från parkeringen i söder och vidare mot hotellet. Denna är viktig för de som går från parkeringen mot hotell och bad men för de som cyklar till området behövs en gång- och cykelbana från Seläter och hela vägen fram till planområdet. Detta är inte ett behov som helt kan förknippas med den nu aktuella utbyggnaden utan behovet finns redan idag. Då vägområdet idag är smalt krävs relativt omfattande arbete för att höja standarden för både bilar och gång- och cykeltrafik. Vägen ut till Capri från Seläter är idag en enskild väg och skulle kunna stängas av för biltrafik vid Seläter. Vill kommunen säkerställa tillgängligheten krävs ett kommunalt huvudmannaskap. En utbyggnad av området kring Källvikens kursgård vilket genererar mer trafik än idag kräver en standardhöjning av vägen. I ett tidigt skede av planarbetet måste utredas vilka kostnader detta medför samt hur dessa kan fördelas genom t ex en gatukostnadsutredning på de som har nytta av standardhöjningen.

Båthamn

Planansökan redovisar en gästhamn. På platsen finns idag en liten träbrygga ut från en stenpir. Den fördjupade översiktsplanen ger inget stöd för att bygga ut någon hamn i området. Miljö- och byggförvaltningen gör bedömningen att planarbetet kan studera om nuvarande brygga kan uppgraderas för att tillåta t ex turbåtar att tillfälligt lägga till vid men att förutsättningar inte finns för en småbåtshamn.

Teknisk försörjning

Det troliga är att dagvatten kan lösas lokalt för området och att vatten och spill ansluts till det kommunala nätet. Tekniska förvaltningen har med i sin VA-försörjningsplan att en utbyggnad av kursgården kan komma. Troligen behövs komplettering av en tryckstegringsstation med en lågreservoar eller uppdimensionering av stamledningen i Seläter för att klara försörjningen.

Huvudmannaskap

Plan- och bygglagen anger att som standard ska kommunalt huvudmannaskap tillämpas i detaljplaner. Dock finns undantag och dessa tillämpar Strömstads kommun t ex utanför tätorten. Som skrivits ovan bör dock kommunen i detta planarbete ta ställning till vikten av att säkerställa tillgängligheten till bad och naturreservat vilket kan göras genom kommunalt huvudmannaskap för vägar och parkering.

Eftersom området är utpekad som ett gynnsamt område för sandödlor, vilken är en skyddad art, kan fortsatta utredningar visa att det finns behov av en viss typ av skötsel av naturmark inom planområdet för att säkerställa dessa livsmiljöer. En nyligen fastställd dom i Mark- och miljööverdomstolen säger att ett enskilt huvudmannaskap inte kan säkerställa denna skötsel långsiktigt utan det krävs ett kommunalt huvudmannaskap. I det nu aktuella planområdet skulle dock ett alternativ till ett kommunalt huvudmannaskap för naturmark vara att utöka Capris naturreservat så att nödvändig skötsel av naturmarken säkerställs via reservatsföreskrifter.

FRÅGOR ATT UTREDA

- **Naturmiljö (inventering av bergsbranten, sandödlor)**
- **Volym, gestaltning och arkitektur**
- **Trafikutredning (breddning av vägen, anläggande av gc-väg)**
- **Parkering (tillgänglighet för allmänheten)**
- **Dagvatten**
- **Huvudmannaskap**
- **Kapacitet på VA-ledning och annan teknisk försörjning**

- **Geoteknisk utredning**
- **Strandskyddsfrågor**

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI

Ekonomiska konsekvenser

Utan ytterligare utredningar kan inte de kommunala kostnaderna som kan bli en följd av planarbetet preciseras. Dessa hänger samman med de utbyggnader av infrastrukturen som kan bli nödvändiga och som inte helt kan ses bero på den nu aktuella exploateringen samt hur kommunen väljer att se på frågan om huvudmannaskap.

FÖRVALTNINGENS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

En utveckling av Källvikens kursgård har stöd i kommunens översiktliga planering och bedöms bidra till en fortsatt utveckling av Strömstad som besöksmål. Kan planarbetet dessutom säkerställa och öka tillgänglighet till attraktiva bad- och naturområden är detta mycket positivt.

I dokumentet ovan finns dock ett par saker i ansökan som förvaltningen bedömer behöver justeras i ett kommande planarbete, detta gäller främst bostäderna och båthamnen.

Miljö- och byggförvaltningen
2018-07-06

Elin Solvang
Plan- och byggchef