

2018-04-02

LANTMÄTERIKONSULT STELLAN HERMANSON AB
CALLE SAHLIN, FASTIGHETSÄGARE OCH EXPLOATÖR

UTREDNING - ANALYS & AFFÄRSPLAN UTVECKLING AV DETALJPLANER MED TURISTISK INRIKTNING

(EXEMPEL PROJEKT VEDDÖKILEN/LÅNGSJÖ)

ANALYS

Turistanläggningar i Tanum har historiskt haft inriktning mot camping. Dessa campinganläggningar riktar sig i huvudsak mot ett segment av turism, husvagns- och husbilsägare. Gemensamt för traditionella campingar är att de drivs av enskilda näringsidkare och i huvudsak endast under sommarmånaderna, vilket gör det svårt att åstadkomma hållbarhet i verksamheten. På senare år finns även campingkoncerner, ofta med högre krav på lönsamhet än den enskilde som driver campingrörelse.

För att kunna utveckla de traditionella campingarnas verksamhet krävs tillskottsmark för expansion. Kommunens översiktsplanering visar att möjligheterna att utvidga de befintliga campingområdena är mycket begränsade. Långsjö camping är ett bra exempel på campinganläggning som saknar dessa expansionsmöjligheter. För dessa campingar är det nödvändigt att skapa turistiska alternativ till traditionell camping. Något som främjar besöksnäringen i stort, som är hållbart och som främjar friluftslivet och gör platserna mer tillgängliga.

Nya förutsättningar krävs

Områden, starkt säsongsbetonat som Bohuskusten/Tanum/Långesjö, behöver således andra förutsättningar för att attrahera både kapital och människor än andra platser.

Upplåtelseformer som säkrar kapital och finansiering kan vara nyckeln till framgång. Utan nya koncept som lockar besökare kommer turistnäringen sannolikt inte att växa och utvecklas.

För att lyckas krävs incitament att kunna sprida på investeringar och därmed ägande. Det finns framgångsexempel (t.ex. fjällvärldens skidorter) där affärsplanen bygger på förutsättningen att sprida på den tyngsta (och därmed mest riskfyllda) investeringskostnaden bostäder och övernattningsmöjligheter. Ägandet av stugor/lägenheter/hotellrum sprids och andrahandsuthyrningen stimuleras. Erfarenheterna är hittills mycket goda. Denna utveckling har visat sig öka tillgängligheten utan negativ privatisering.

Utan politiska ställningstaganden som ger tydliga förutsättningar för genomförbarhet är en sådan utveckling dömd att misslyckas. Tydliga politiska ställningstaganden bör finnas med i eller kopplas till kommunal översiktsplanering. Det måste framgå att alternativa ägar- och förvaltningsformer är önskvärda i förhållande till traditionella campingrörelser. Kommunens mål måste vara att attrahera ett brett spektrum av människor och företagande.

Länsstyrelsens tydliga generellt återhållsamma inställning och återkommande frågor om "VARFÖR" en detaljplan skall utformas på ett visst sätt måste kunna besvaras i den kommunala planeringen. Näringslivets behov av att kunna sprida investeringar och ägande blir en förutsättning för utveckling. En utveckling som är förenlig med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken, PBL och Fastighetsbildningslagen.

Regleringar, men på nytt vis

Exploatering och riskspridning genom flera ägare innebär i sig inte ökad privatisering. En god detaljplanering bör inrikta sig på rätt mål för exploateringsområden. T.ex. kan privatisering hindras genom att säkerställa korttidsboende i nya byggnadsbestånd. En traditionell campingplats kan upplevas som utestängande, även om den enl. PBL:s rekommendation (N-beteckning) verkar för det rörliga friluftslivet som i sig är till för allmänheten i stort. Att fler människor får möjlighet att besöka platser som Bohuskusten är direkt gynnande för friluftslivet. Men då måste det skapas förutsättningar för tillfällig övernattning och/eller åretruntvistelse.

Syftet med ett område och dess användning i en detaljplan måste vara tydligt, och för att skapa hållbarhet måste regleringar hanteras annorlunda än vad som nu sker. Det är inte självklart att hög flexibilitet i denna bemärkelse står i strid mot att säkerställa allmän tillgänglighet. Ett fritidshus kan vara precis lika attraktivt för uthyrning som en s.k. campingstuga. Dvs. reglering skall ske först när det behövs, av rätt anledning och på rätt sätt. Tolkningarna av nuvarande rekommendationer, regler och lagar tenderar att vara alltför begränsande om målet är att gynna en positiv turistisk utveckling, såväl avseende boendialternativ som för turistnäringen i stort.

Hållbarhet

Det finns ett generellt och gemensamt ansvar för att utveckling skall bli långsiktigt hållbar. Med utgångspunkt i Brundtlandkommissionen (1987) används 3 st huvudsakliga hållbarhetsaspekter:

- Social: Främja möten mellan människor, möjliggöra mötesplatser, för vuxna och barn, etc.
- Ekologi: Materialval, uppvärmning, hushållsresurser, energikällor, förvaltningsbart etc.
- Ekonomi: Det måste säkerställas att det finns tillräckligt god genomförandeekonomi för att ett projekt skall bli hållbart. Det avser såväl i exploateringsfas som i driftsfas. Ekonomisk hållbarhet betraktas ofta som loket som drar. Resterande del av detta dokument är till stor del motiv för att säkerställa ekonomisk hållbarhet.

Möjligheter

Med en god affärsidé avseende verksamhet och funktioner, och med en genomtänkt fastighetsbildning kan ett planområde utvecklas till en attraktiv plats. Utgångspunkt bör vara nytta, användarvänlighet och kvalitet. Kvalitet är inte nödvändigtvis parkettgolv och kakel, utan kan även vara lagom (lämpligt) stora byggnader eller närhet till naturen. Det främjar en hög uthyrningsgrad och ökar viljan att både äga och att hyra ut i andra hand. Alltför snäva planbestämmelser som är tvingande är till förfång för mångfald. Begrepp såsom "campingstugor" skadar mer än det gynnar. Det räcker med "stugor".

Det är mycket svårt, att genomföra turistiska projekt med varma bäddar. Projekten kräver en finansiering av utbyggnaden på många händer. Riskspridning genom olika ägarformer (t.ex. BRF.) kan vara lösningen som gynnar både ägare och turister (alla tillfälliga besökare) genom en stabil verksamhet som bedrivs på platsen.

Världen utvecklas just nu i hög takt med ett delningsperspektiv. Det ställer många traditionella uppfattningar på ända, men som företeelse och med rätt syfte är det en mycket hållbar och önskvärd utveckling. Det skapar behov av ett delvis förnyat synsätt mot ökad flexibilitet för att fungera i plansammanhang. Det avser hur vi betraktar markanvändning och näringsverksamhet, i synnerhet för glesbygdsområden med traditionell säsongsbetonad besöksnäring.

Det är ur ett turistiskt perspektiv av underordnad betydelse om en stuga är 35 eller 50 kvm. Plantekniskt är det begränsande med alltför stark detaljstyrning av stugstorlek för då minskar flexibilitet och genomförbarhet. Man bör istället utgå från vilka behov som skall tillgodoses. Detaljplanens utformning hjälper affärsplanen att uppnå mål. Flexibilitet måste vara planeringens ledord.

Fler och mer målinriktade samtal mellan exploitörer och kommuners planavdelningar i tidiga skeden, i princip före planarbetet verkligen startar, skulle förmodligen gynna projekt och ytterligare skapa goda möjligheter och synergier för framgångsrik detaljplanering. En tydlig gemensam målbild är nyckeln för att korta planprocessen och därmed spara på resurserna.

En metod för att kunna få med de flesta av alla viktiga delar i ett planarbete är att arbeta med en s.k. affärsplan. Målet är inte att i exakta termer göra ekonomiska kalkyler, utan att med goda avvägningar och uppskattningar för både markanvändning och förvaltning etc skapa en bild av hur nyttan av en detaljplan kan bli. Gemensamt tvingas inblandade parter besvara nyckelfrågorna "varför" och "hur" som finns för en detaljplan, och på ett sätt som blir åskådligt och förklarande för allmänheten och andra intressenter.

AFFÄRSPLAN – PROJEKT LÅNGSJÖ/VEDDÖKILEN

Syfte & huvuddrag

Projektets syfte och huvuddrag är att utveckla området kring Långesjö och Veddökilen till en plats för framtiden som attraherar många. Enligt planbeskedet (2011) med turistisk inriktning. Förutsättningarna är att värna och främja miljö och natur, med kombinationer av rörligt friluftsliv, boende och turistnäring. Det är inte enkelt!

Långesjö/Veddökilen har prövats för camping men den fysiska platsen är för liten för en lönsam traditionell camping. Därför måste den turistiska inriktningen vara något annat, t.ex. ett varierat utbud av stugor och fritidshus med hög standard för boende hela året samt med en tongivande centrumanläggning. Denna centrumanläggning med hotell-lägenheter och med områdesgemensam service blir navet i turistanläggningen.

Nuläge

Projektet skall ställas ut i det s.k. Granskningsskedet under Q2 2018. De under samråd (Q4 2016) inkomna yttranden har bemötts av kommunen. Det är avvägningar som Tanums kommun gör kopplat till den kommunala viljeriktningen för områdets utveckling. Granskningshandlingen är ett utvecklat och justerat planförslag med anledning av inkomna yttranden.

Affärsplan

Följande affärsplan visar en generell idéstruktur för en hållbar utveckling där verksamheter och planfrågor kopplas samman och tar sitt avstamp i fastighetsbildning samt ägar- och förvaltningsfrågor.

Antalet fastigheter inom området ska kunna anpassas till behovet av funktionella förvaltningsenheter. Helt avgörande är att en tillräcklig exploateringsvolym säkerställs.

Affärsplanen bygger på antaganden avseende mängd, volym, sysselsättningseffekter mm.

Affärsplanen bygger på benämningarna i Plankartan och Illustrationskartan.

Affärsplanens huvuddrag är:

- Anpassa användningen av området till dagens och morgondagens behov
- Små boendeenheter, väl anpassat både till natur, miljö, omgivning
- Flexibla boendeenheter lämpliga för uthyrning och åretruntvistelse (hotell, stugor, fritidshus, bo-båtplatser) med långsiktiga förutsättningar för besöksnäringen
- Skapa förutsättningar för turism, fritidsboende, rörligt friluftsliv och aktivitetsytor
- Förbättrad tillgänglighet, både från land- och havssidan (båt & turism)
- En attraktiv plats för besökare året om
- En centrumanläggning med hotell-studios som blir navet i en näringsverksamhet

Fastighetsbildning och funktioner, nytta och konsekvenser

• CB-fastighet 1, (CB på planförslaget)

CB-kvarterets bottenplan, kan tex innehålla reception med minibutik, mindre restaurang med hotellfrukost, café etc. (vistelserum/konferensrum i CB-fastighet 2 är resurs för konferenser, som arrangeras av driftsansvarig för CB-fastighet 1).

De två O-kvarteren mellan receptionsbyggnaden och friluftsbadet som innefattar 31 stugor om ca 35 kvm. O-Kvarteret i sydöst som innefattar 8 stugor om ca 35 kvm. Små stugor med god kvalitet. Stugorna tillhör CB-fastighet 1. Stugorna är för uthyrning.

• CB-fastighet 2, 3D-fastighet, (CB på planförslaget)

CB-kvarterets våningar förutom bottenplan. I planförslaget inryms 2–4 våningar som består av studios (hotell-lägenheter), ca 20–40 stycken i olika storlekar mellan 20–40 kvm. Kan innefatta gemensamt vistelserum för t.ex. konferenser, som kan arrangeras av driftsansvarig för CB-fastighet 1.

Bilagt finns schematisk förklaring till CB-fastigheterna. Nyttan kan bli mycket positiv för projektets genomförbarhet och skulle smitta av sig på Tanums kommuns turistiska näringslivsverksamheter. Det är ur ett hållbarhets- och näringsverksamhetsperspektiv viktig att centrumanläggningen blir tillräckligt stor för att inrymma service i markplanet och hotell-lägenheter i de övre planen.

CB-fastighet 1 förvaltas av ett driftsbolag som driver turistverksamheten. Driftsbolaget svarar för andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter/bostadsrättshus. Driftsbolaget erbjuder servicetjänster mot övrig bebyggelse och samfällighetsfunktioner i området.

CB-fastighet 2 förvaltas av en bostadsrättsförening. Serviceavtal sluts mellan bostadsrättsföreningen och driftsbolaget. Uthyrning i andra hand säkerställs under såväl hög- som lågsäsong. (Kostergårdsmodellen, Strömstads kommun)

Sysselsatta: ca 5–10 st på årsbasis, flest under högsäsong.

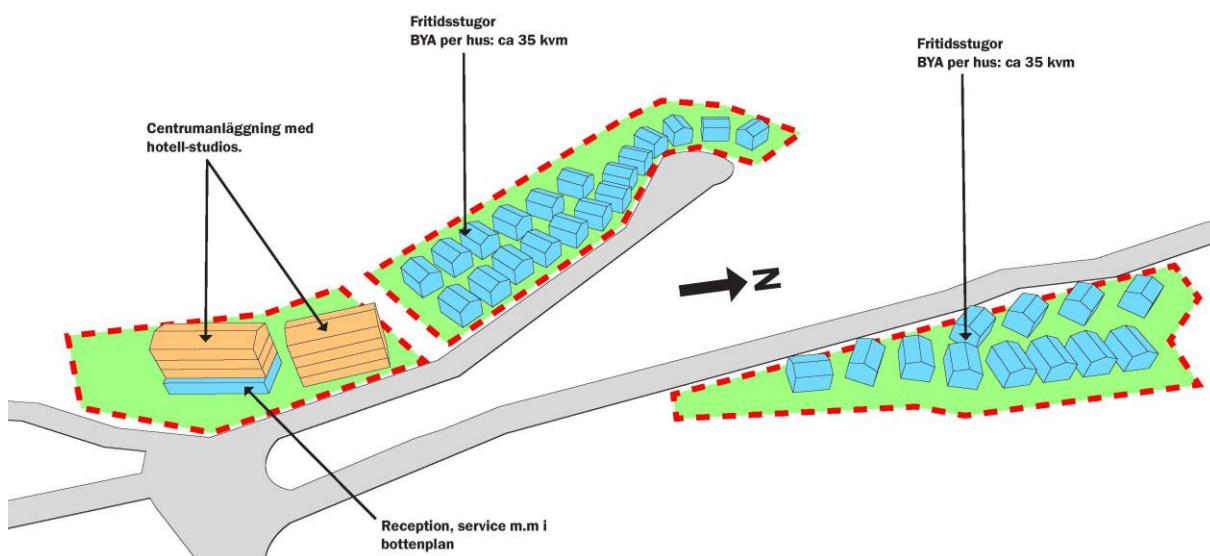


Illustration som visar tänkt fastighetsbildning för CB med tillhörande fritidsstugor

- **OB-kvarter**

- Fyra OB-kvarter väster om Lerekilen, 32 byggnader, storlekar c 70, 60 och 55 kvm.
- Ett OB-kvarter nordöst om Lerekilen, 14 byggnader, storlek 35 kvm

En (alt. flera) bostadsrättsfastigheter för de olika kvarteren. Enskilda hus i bostadsrättsform. Bostadsrättsinnehavaren ges genom stadgar för bostadsrättsföreningen rätt att hyra ut i andra hand. Uthyrningen organiseras av driftsbolaget. Uthyrning i andra hand skapar nytta under såväl hög- som lågsäsong.

Ett tänkvärt alternativ till BRF med små hemfridszoner kring bostadsrättshusen är små avstyckade tomter för försäljning. Allmänhetens tillträde till kvartersmark utanför hemfridszonerna är identisk för båda varianterna. Tomtköparna ingår i gemensamhetsanläggning för övrig kvartersmark. Det är ännu ej utrett vilket som är det affärsmässigt bästa alternativet i ett helhetsperspektiv, men enskilt ägda tomter ("frimärkstomter") är mer traditionellt och möjligen kan områdets attraktion därmed öka ytterligare. Gemensamma ytorna mellan hus har samma tillgänglighet, oavsett upplåtelseform.

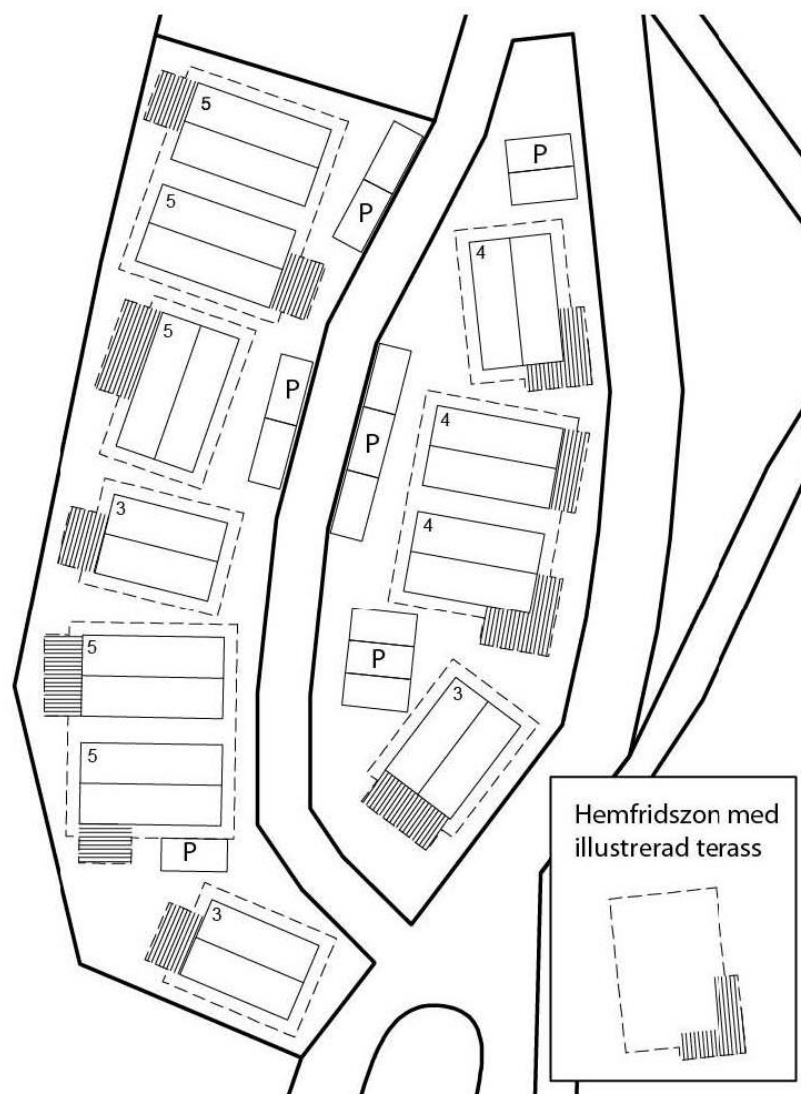


Illustration som visar tänkta hemfridszoner i ett OB-kvarter.

- **N-område öster om Lerekilen**

Delområdet är projektets huvudsakliga aktivitetsområde, det är prickmark som hindrar byggnation av permanent karaktär, men är i övrigt flexibelt och förvaltas av en GA/samfällighetsförening för planområdets fastigheter.

- **Separata fastigheter för dels småbåts- och gästhamn (V), samt dels bryggorna (W2)**

Hamnfastigheterna förvaltas av ett separat driftsbolag. Bolaget driver hamnverksamhet som innefattar båtplatser, sjöbodas, service och ateljéer. Sammanlagt ca 250–300 båtplatser i Veddö Hamn AB, såväl permanenta platser som besöksplatser. Det blir ca 15 st nya sjöbodas/ateljéer, en vacker hamnpromenad och flera naturliga mötesplatser. Veddökilen utvecklas till en destination för båtturen. Utvecklingsmöjligheter för driftsbolaget.

Det är notabelt att Veddökilen idag helt saknar besöksplatser.

Sysselsatta: ca 1–2 på årsbasis.

- **Synergieffekter och påverkan på andra verksamheter i närområdet (schematiskt)**

Utöver en faktisk ökning för näringsverksamheter som uppstår med anledning av en ny detaljplan för området så är en generell ökning (främst turistiska sådana) i närområdet sannolik. T.ex:

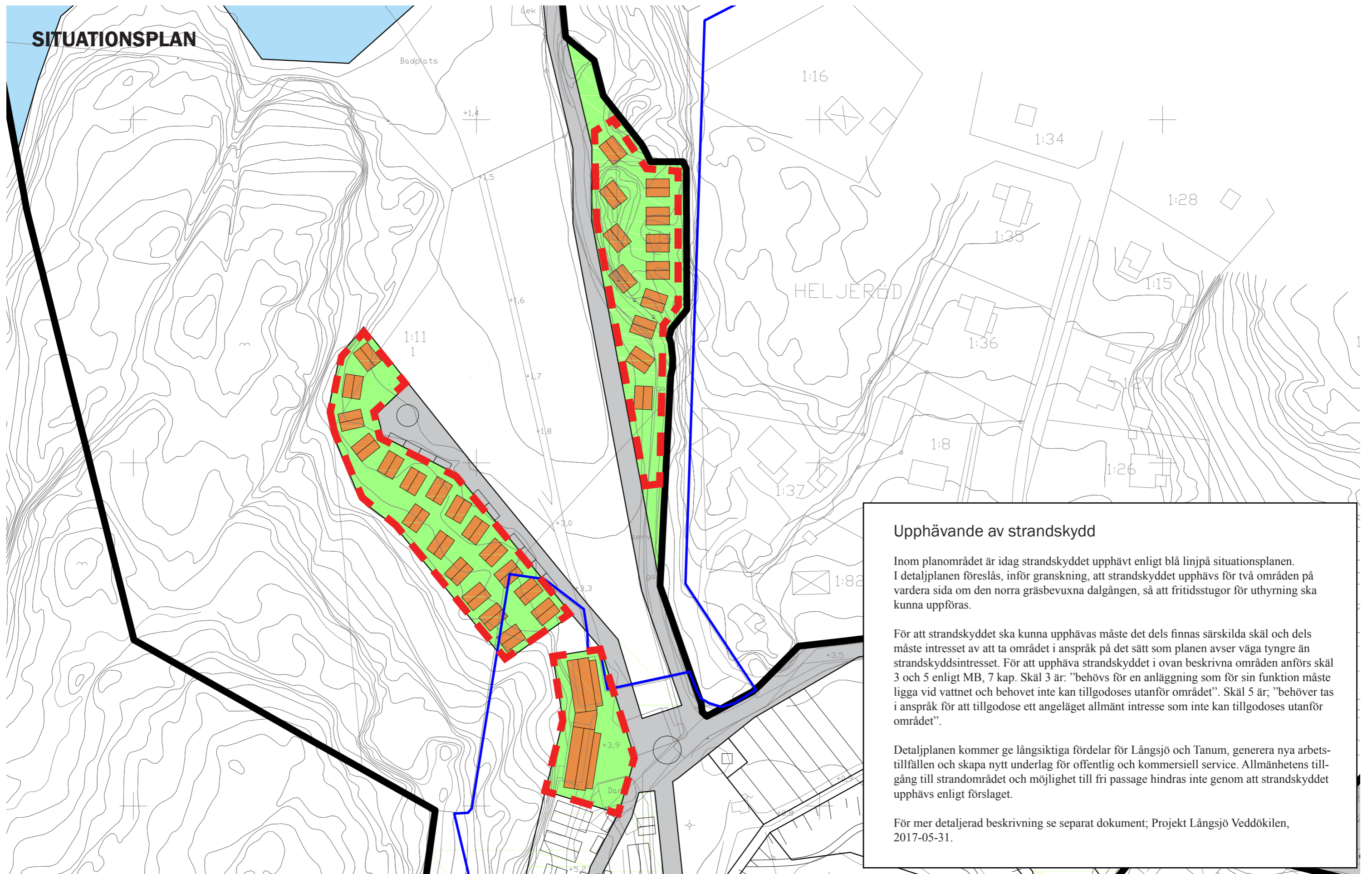
- Fastighets och – områdesskötsel (trädgård/städ/bygg)
- Turistnäringen i allmänhet, båt och hamnverksamhet, året-runt-verksamheter

Diverse befintliga småföretag i närområdet kommer sannolikt öka sina verksamheter, t.ex:

- Hotell och konferens, butiker, restaurang, café och övriga nöjen (Fjällbacka, Grebbestad)
- Besöksmål (ex Väderöarna, Vitlycke, Sportshoppen) samt lek- och badplatser
- Bohusarkipelagen (enl. världspresen, en av världens finaste arkipelag), fiskeriturism
- Övriga naturupplevelser

Alla kommuner kämpar för att hitta "sin nisch" för sin utveckling. Tanum har redan sin huvudsakliga nisch, Bohuskustens skärgård - rik på historia och med en enastående arkipelag, den röda granitens rike. Detta bör användas i utvecklingsarbetet långt mer än idag.

SITUATIONSPLAN



Upphävande av strandskydd

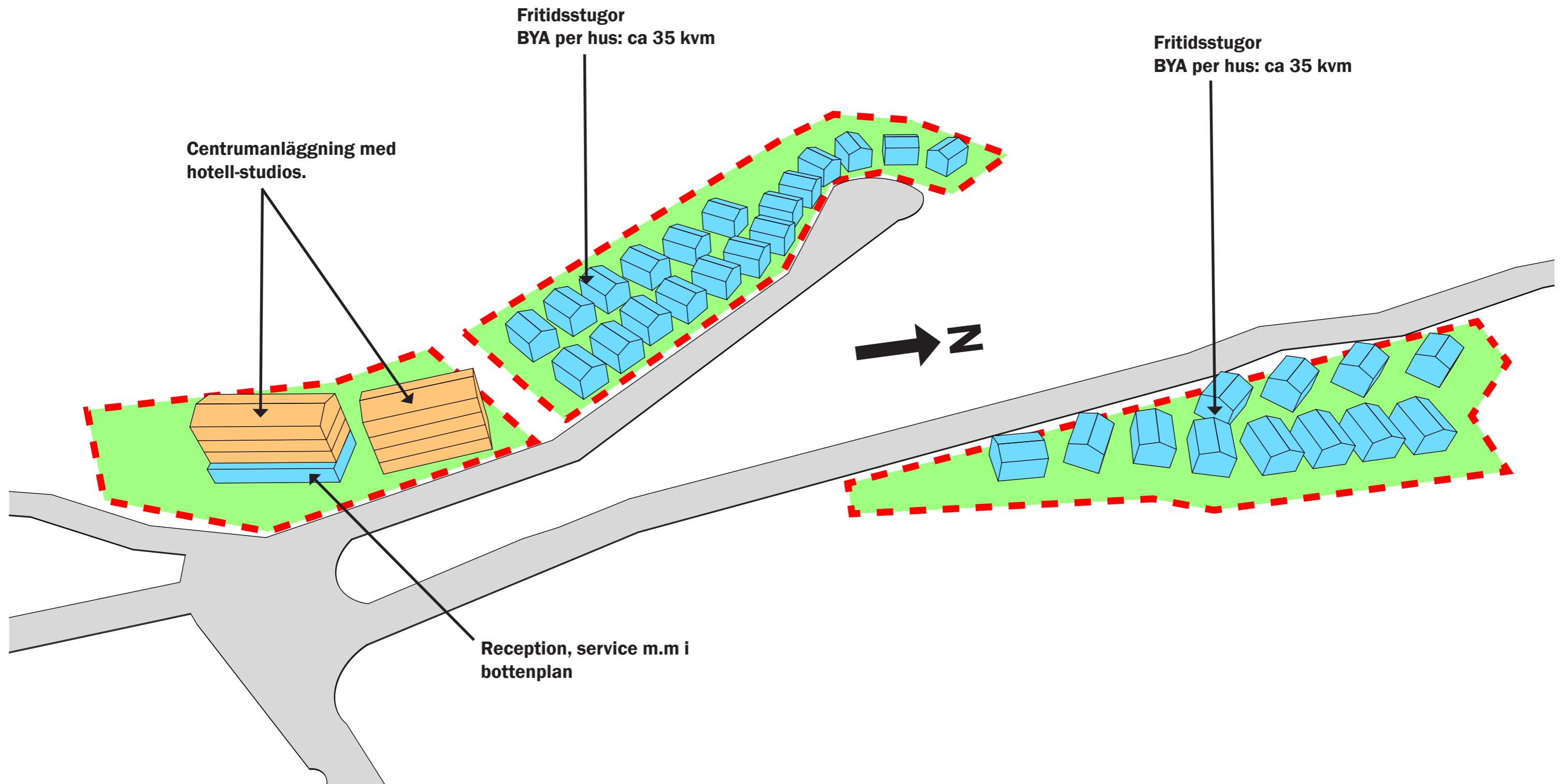
Inom planområdet är idag strandskyddet upphävt enligt blå linje på situationsplanen. I detaljplanen föreslås, inför granskning, att strandskyddet upphävs för två områden på vardera sida om den norra gräsbevuxna dalgången, så att fritidsstugor för uthyrning ska kunna uppföras.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste det dels finnas särskilda skäl och dels måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väga tyngre än strandskyddsintresset. För att upphäva strandskyddet i ovan beskrivna områden anförs skäl 3 och 5 enligt MB, 7 kap. Skäl 3 är: "behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området". Skäl 5 är: "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Detaljplanen kommer ge långsiktiga fördelar för Långsjö och Tanum, generera nya arbetstillfällen och skapa nytt underlag för offentlig och kommersiell service. Allmänhetens tillgång till strandområdet och möjlighet till fri passage hindras inte genom att strandskyddet upphävs enligt förslaget.

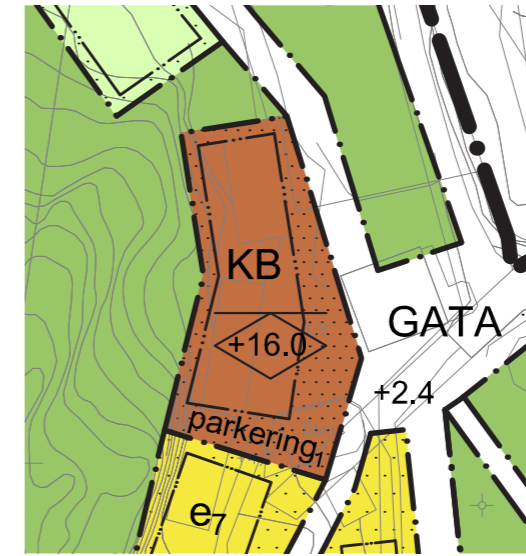
För mer detaljerad beskrivning se separat dokument; Projekt Långsjö Veddökilen, 2017-05-31.

3D-PLAN MED TÄNKT FASTIGHETSINDELNING

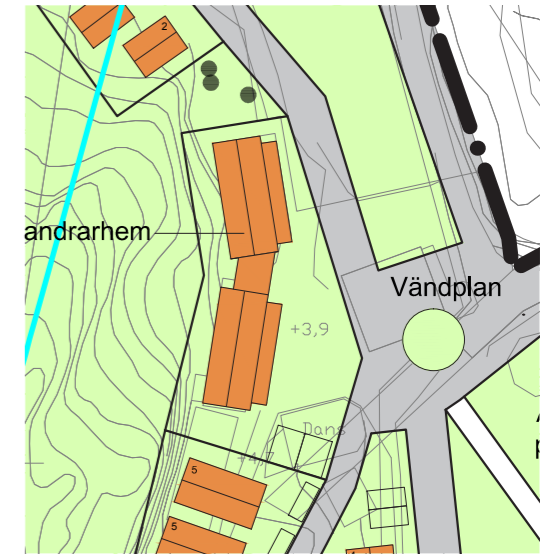


1. ILLUSTRERAD BYGGNAD PÅ KB-OMRÅDE I SAMRÅDSFÖRSLAGET

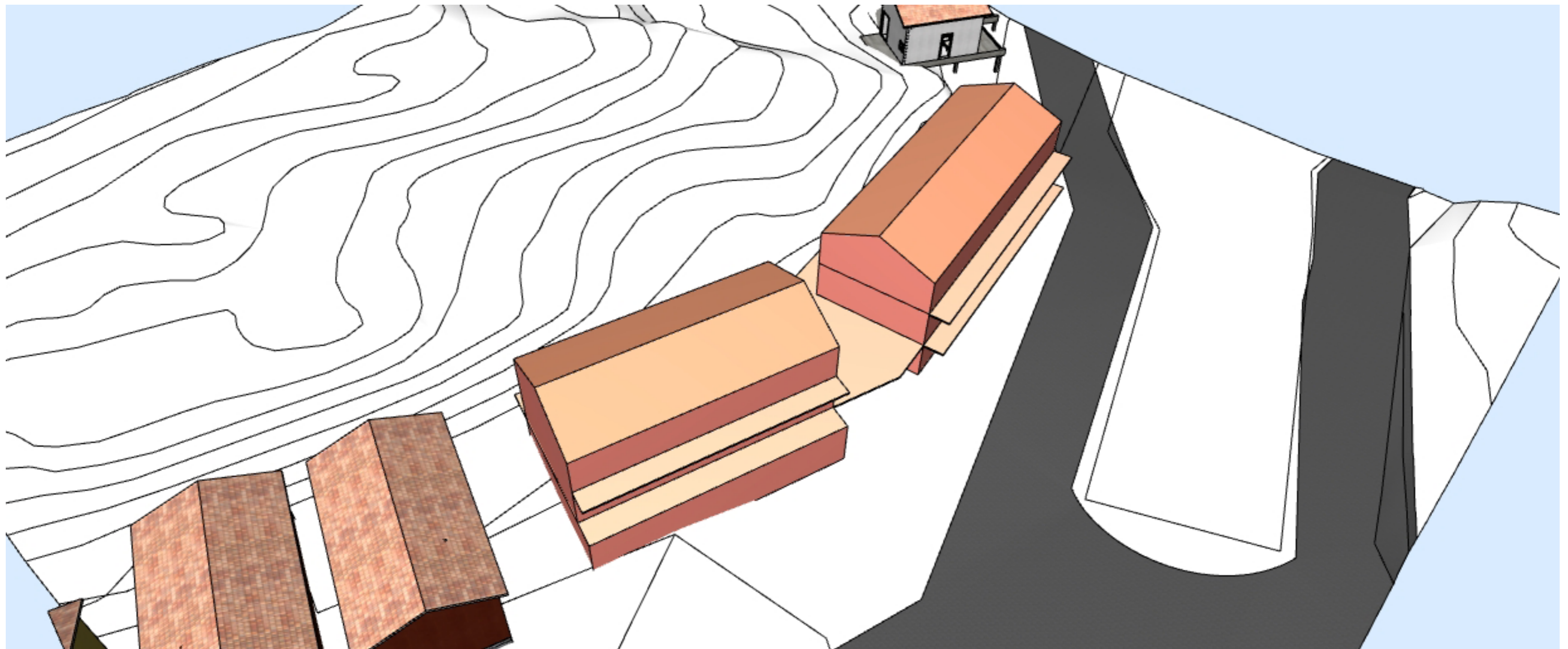
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan +16 meter
- 3 våningar
- ca 19 hotellrum á 20-40 kvm



PLANKARTA 160909



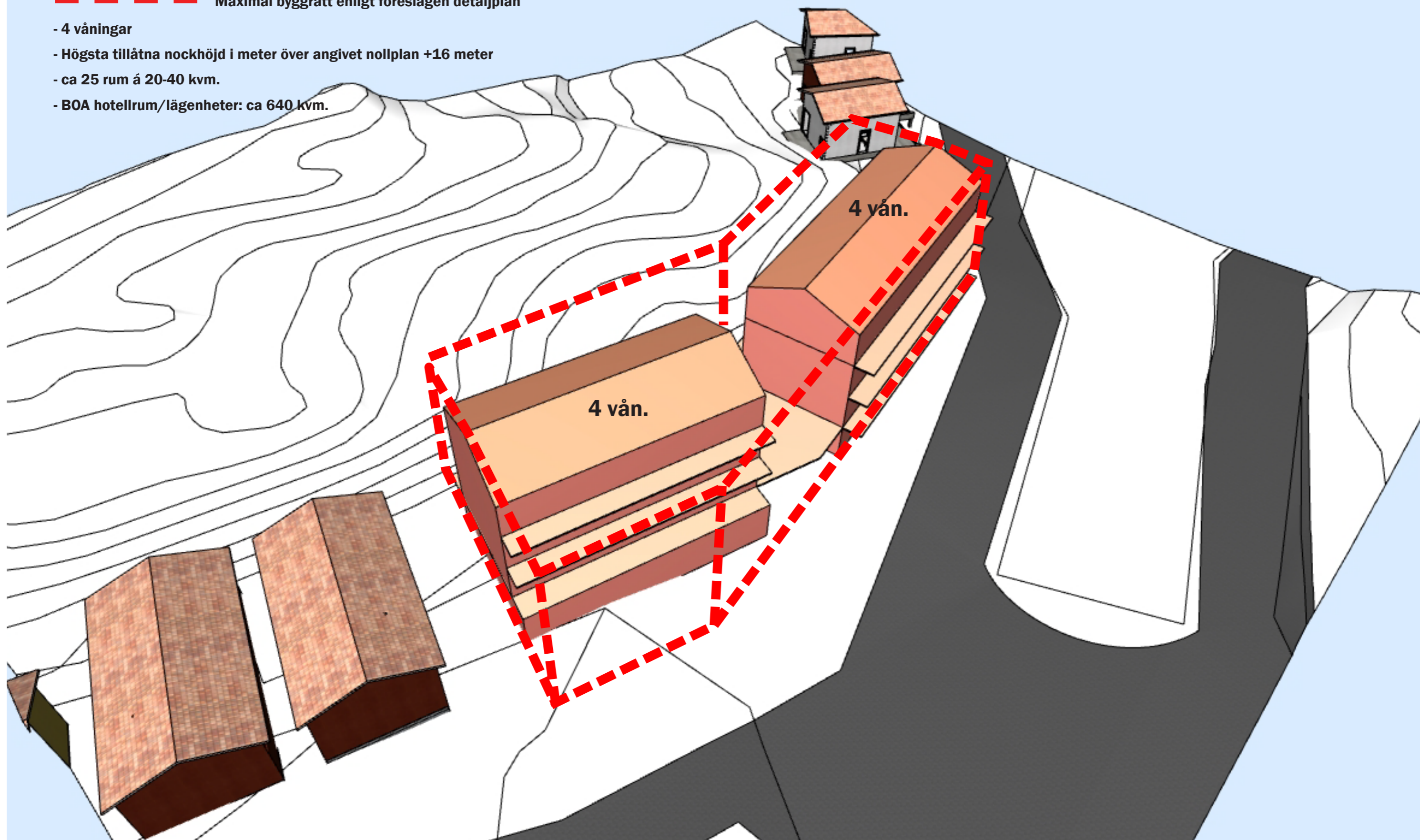
ILLUSTRATIONSKARTA 160909



2. MAXUTNYTTJAT ILLUSTRERAT FÖRSLAG KB-OMRÅDE

— — — — Maximal byggrätt enligt föreslagen detaljplan

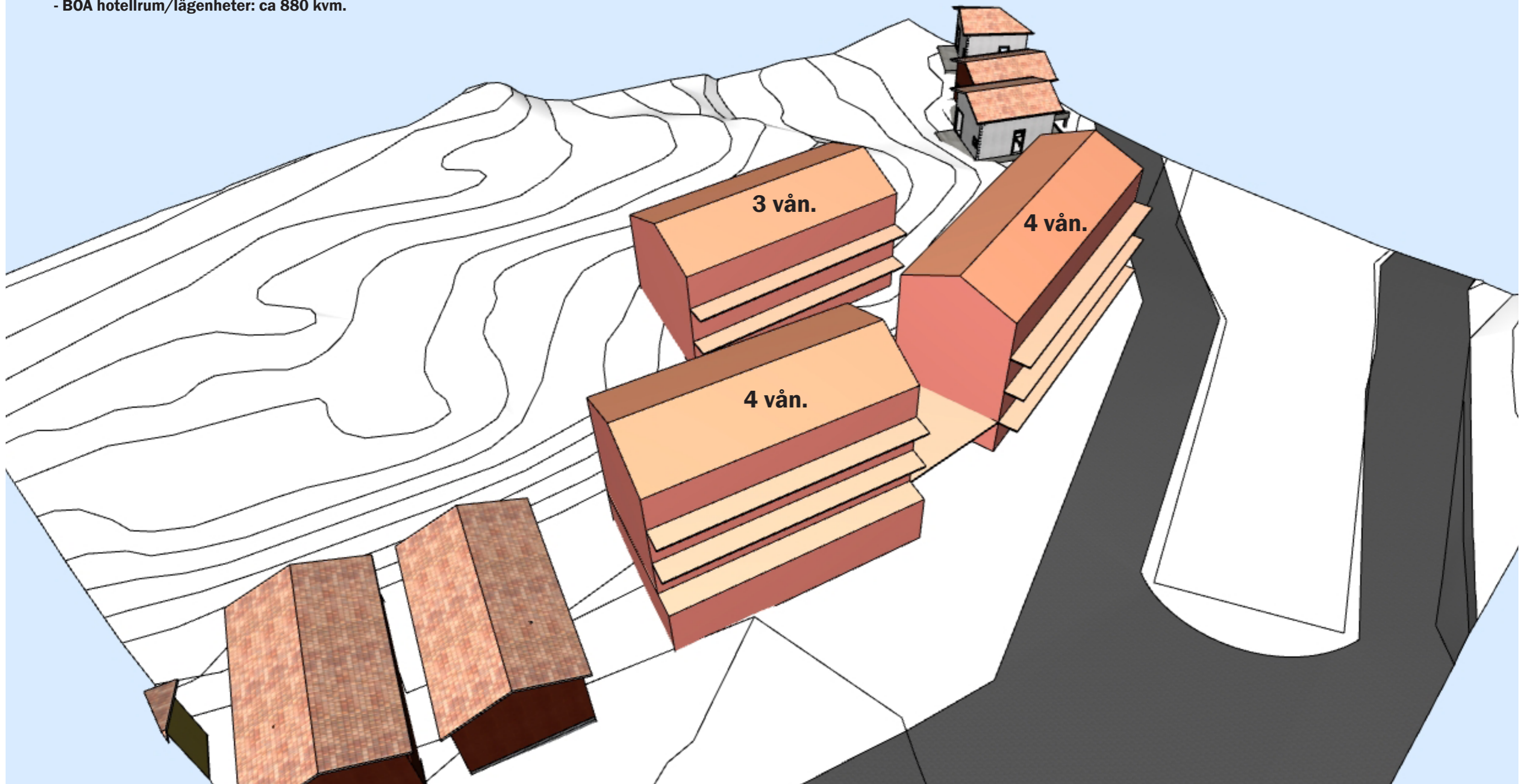
- 4 våningar
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan +16 meter
- ca 25 rum á 20-40 kvm.
- BOA hotellrum/lägenheter: ca 640 kvm.



3. FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV KB-OMRÅDE INFÖR GRANSKNING

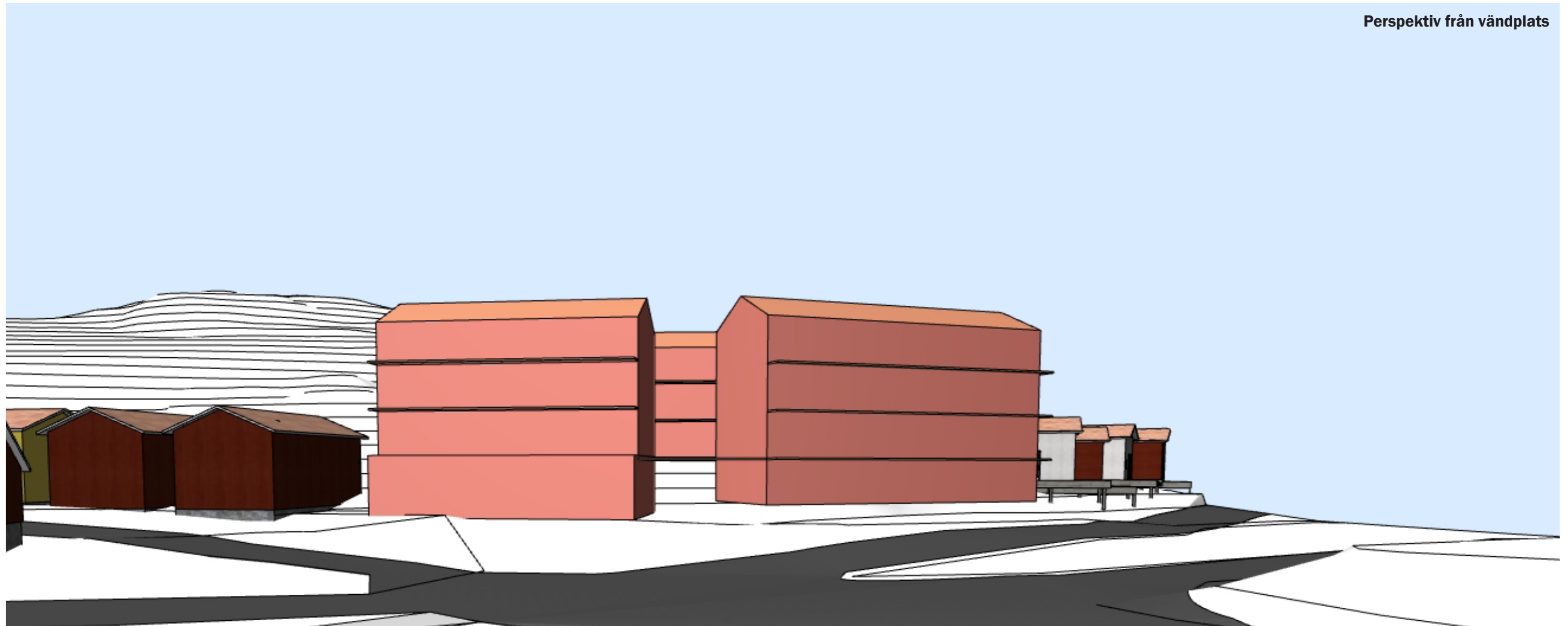
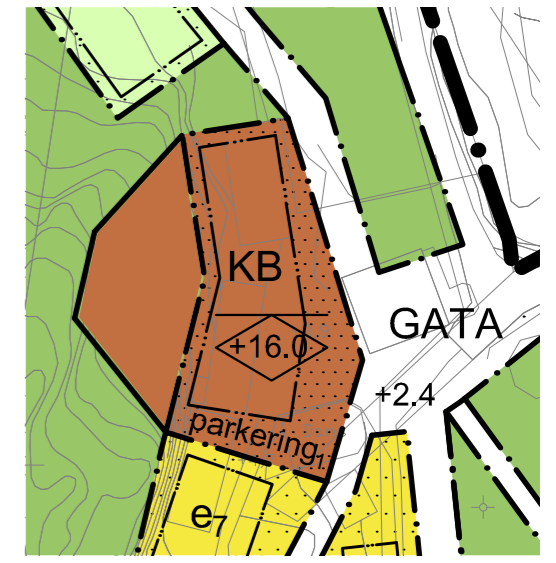
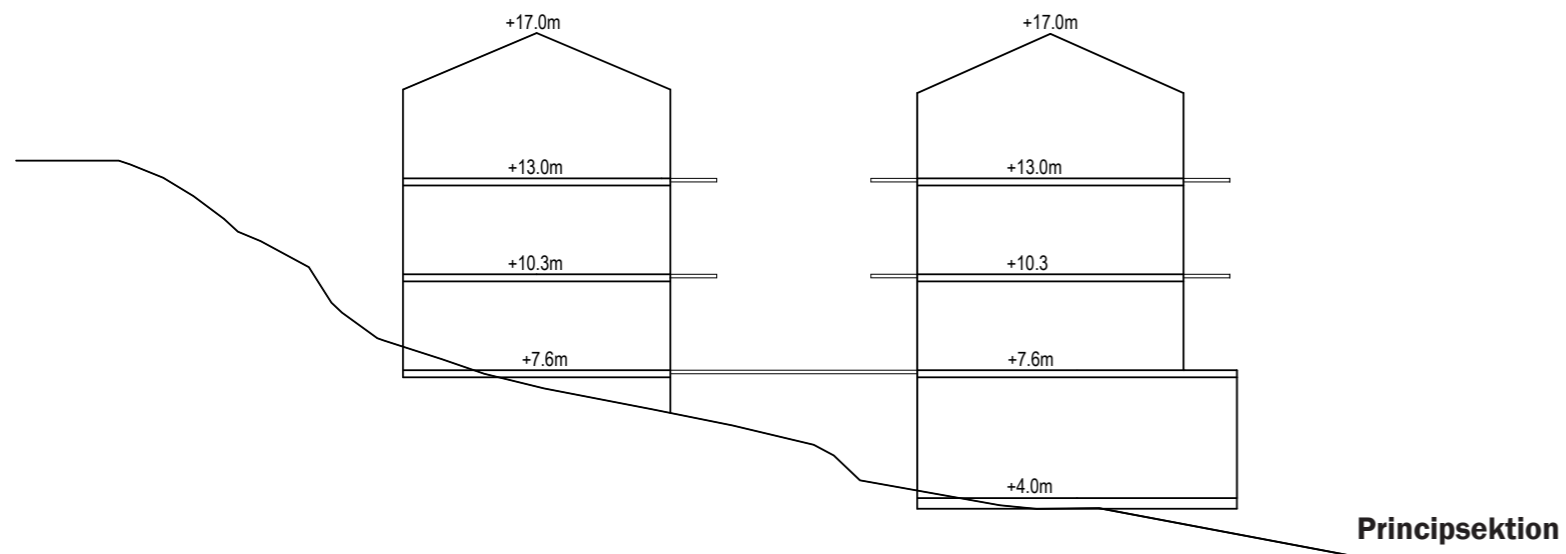
ALT. 1

- KB-områdets användningsgräns och egenskapsgräns växer mot berget.
- En byggnad om 3 våningar placeras i bergssluttningen.
- Samrådsförslagets Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan ändras från +16 till +17 meter.
- ca 30 rum á 20-40 kvm.
- BOA hotellrum/lägenheter: ca 880 kvm.



3. FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV KB-OMRÅDE INFÖR GRANSKNING

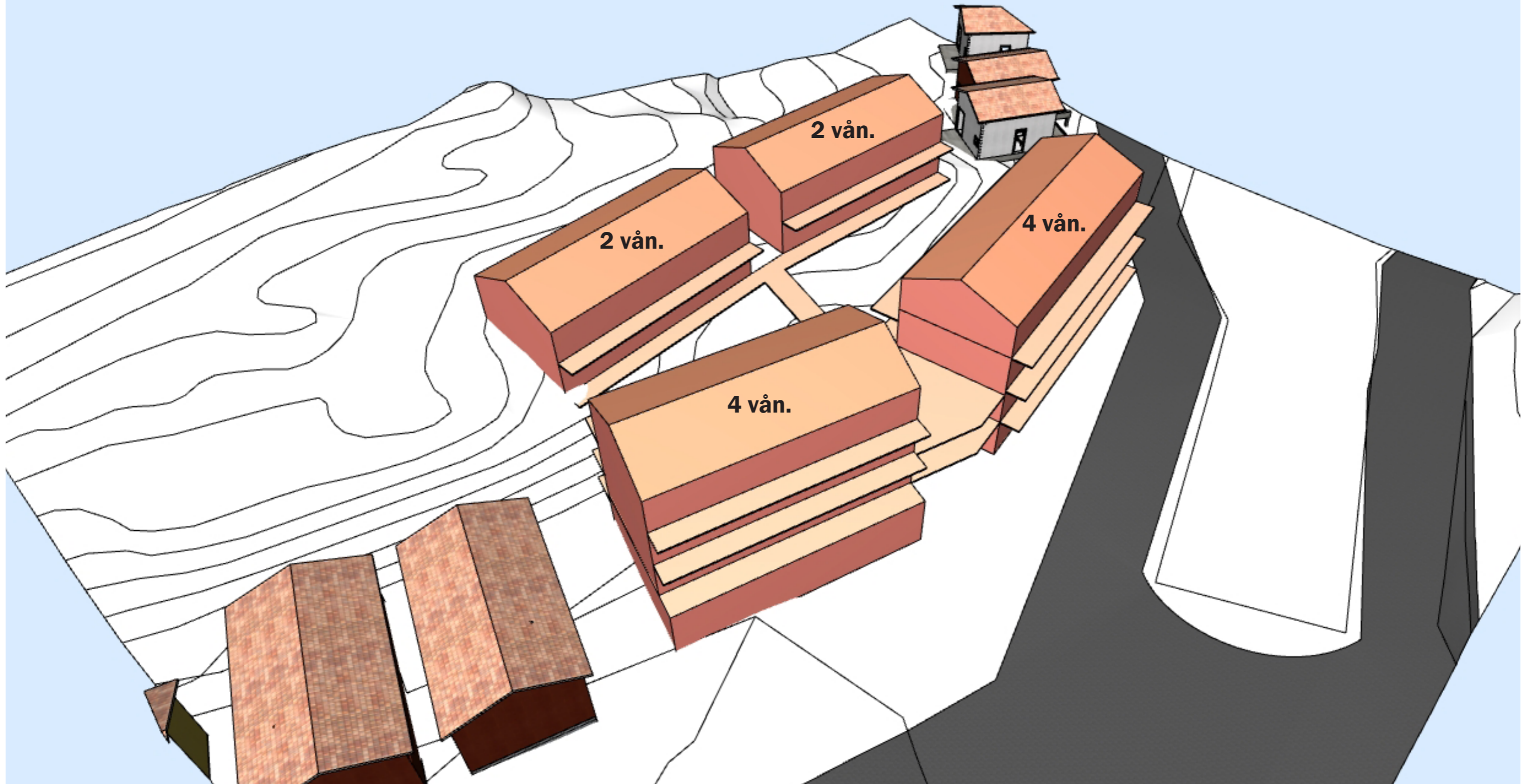
ALT. 1



3. FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV KB-OMRÅDE INFÖR GRANSKNING

ALT. 2

- KB-områdets användningsgräns och egenskapsgräns växer mot berget.
- Samrådsförslagets Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan ändras från +16 till +17 meter.
- ca 35 rum á 20-40 kvm.
- BOA hotellrum/lägenheter: ca 960 kvm.



3. FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV KB-OMRÅDE INFÖR GRANSKNING

ALT. 2

