



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Upprättad 2021-06-18

Diarienummer: 2012.0070-314 MBN

Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Heljeröd 1:11 med flera

VÄSTRA VEDDÖKILEN

Tanums kommun, Västra Götalands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Bakgrund och syfte	3
Förutsättningar	4
Översiktliga planer	4
Gällande detaljplan	5
Sammanställning av anspråk och intressen inom planområdet	7
Strandskydd	13
LOKALISERINGSUTREDNING	18
Geografisk avgränsning	18
Metod/bedömningskriterier	19
Beskrivning och bedömning av identifierade byggbara ytor	20
Område A	21
Område B och P	22
Område C	24
Område D	25
Område E	27
Tidigare bedömda alternativa områden	29
Samlad bedömning	33
Konsekvenser	33
Slutsats	36

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Tanums kommun arbetar med att ta fram en ny detaljplan för västra Veddökilen: *Detaljplan för Heljeröd 1:11 med flera, västra Veddökilen.*

Nuvarande och gällande detaljplan för området medger campingverksamhet. Campingens lades för ett antal år sedan ner på grund av sjunkande lönsamhet. Den nya detaljplanen har fortsatt turistisk inriktning men på ett nytt sätt och skapar förutsättningar för en åretrunddestination på ett hållbart sätt, med ett brett utbud av boendemöjligheter och aktiviteter, vilket gynnar kommunens tillväxt inom turistnäringen.

Planförslaget är framtaget för att förbättra för besöksnäringen och öka allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv och tillfällig vistelse.

För att detta ska vara ekonomiskt möjligt att genomföra har det framarbetats en kalkyl på lämplig exploateringsgrad i förhållande till de ytor man har att tillgå för att få en fungerande och hållbar verksamhet. Under planarbetets gång har exploateringsgraden minskats ner till dagens nivå. Det är inte hållbart att minska byggrätterna ytterligare utan stor risk för genomförandet uteblir. De i granskningshandlingen föreslagna byggrätter är nödvändiga.

Detaljplanen har varit utställd för granskning 2019 och ställs nu ut på ny granskning på grund av förändringar i förslaget. För att bedöma om det finns särskilda skäl för att möjliggöra exploatering med turistisk inriktning på strandskyddat område, har Länsstyrelsen efterfrågat en lokaliseringsutredning.

Syftet med denna lokaliseringsutredning är att utreda lämpligheten i att en liten del av dessa byggrätter föreslås inom strandskyddat område utan negativ inverkan på strandskyddet, samt var inom planområdet som det är lämpligt och möjligt att bebygga i övrigt. Som utgångspunkt används de byggrätter som finns i granskningshandlingen från 2019.

I nuvarande detaljplan för området är strandskyddet upphävt för vissa delar. Eftersom delar av planområdet även fortsättningsvis föreslås möjliggöra åtgärder som inte är tillåtna inom strandskyddat område, behöver strandskyddet upphävas i dessa delar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Tanums kommun har en ny översiktsplan, Tanum ÖP 2030. I översiktsplanen pekas en riktning ut för hur kommunen bör utvecklas.

Avseende Långsjö rekommenderas att:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till Långsjös identitet, vilket beskrivs som:
 - Veddökilen,
 - Allmänhetens tillgänglighet till vattnet
 - Tillgängligheten till Veddö naturreservat
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.
- Tillgång till allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

Generella rekommendationer

Bebyggelsens placering och utformning

Nya enstaka hus och grupper av hus ska placeras så att de får stöd i landskapet samt i befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska tas till landskapets siluett. Hänsyn ska även tas till historiska strukturer såsom gränser i landskapet, vägar, gångstråk, utblickar, vattendrag, grönstruktur och liknande, så att dessa strukturer integreras i helheten. Byggnad bör placeras med hänsyn till platsens lokalklimat, t ex vad gäller solinstrålning och vind. Tomtplats och byggnader ska anpassas efter terrängförhållanden så att onödiga markingrepp undviks, exempelvis schaktning och för platsen främmande utfyllnad.

Samhällsområden

I samhällena förespråkas blandad bebyggelse, både vad gäller funktion och upplåtelseform. De offentliga miljöerna i samhällena ska vara attraktiva, tillgängliga, trygga och identitetsskapande samt skapa möjlighet till möten mellan människor. I servicesamhällena kan avsteg från riktvärden för buller tillåtas för att göra det möjligt med boende nära service. I centrala delar av kommunens servicesamhällen ska bottenvåningar i första hand upplåtas för verksamheter. Olika typer av bostäder så som radhus, enbostadshus, flerbostadshus och parhus främjas i servicesamhällena. I varje samhälle ska betydelsefulla grönområden värnas.

Besöksnäringen

Besöksmål i Tanums kommun lockar människor av många olika anledningar. Här finns en unik skärgård, Världsarvet, Kosterhavets nationalpark, Kynnefjäll, Väderöarna och kulturupplevelser, för att nämna några. Gemensamt för besöksmålen är att platsens värden och identitet är en viktig faktor i att locka

besökare. Det som kännetecknar Tanums kommun är variationen i landskapet, en lång historia och ett aktivt kulturliv. Vid val av resmål söker besökaren efter det unika som skiljer sig från det invanda. Ofta sammanfaller det med Tanums kommuns natur-, kultur- och friluftsvärden. Det är därför av stor betydelse att utgå från platsens värden och samt med målsättningen att förstärka dessa värden när en förändring sker.

Hållbar turism

Turismen kan ge en ekonomisk grund för att skydda de resurser den bygger på, bidra till förbättrad infrastruktur och bevarande av historiska platser. Turismen kan dock även vara ett hot mot resurserna om exploatering sker så att de skadas. Utmaningen är att växa rätt och ha en balans mellan att bevara och utveckla.

Tillfälliga boenden

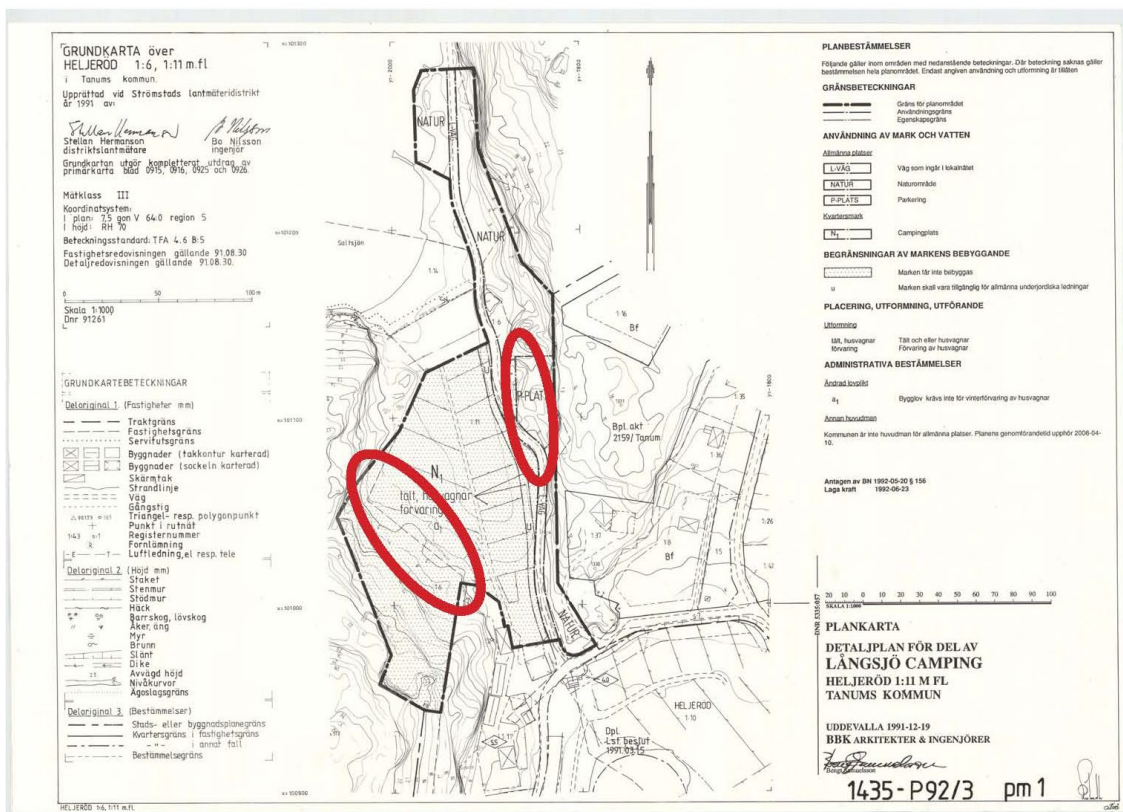
För besöksnäringen är det viktigt att det finns attraktiva boendialternativ. Idag förekommer olika boendeformer inom besöksnäringen. Det kan vara allt från privatbostäder till hotell, bed and breakfast och campingplatser. Det är viktigt att det finns en mångfald för att attrahera olika målgrupper.

Gällande detaljplan

Utan planändring så fortsätter gällande detaljplan att gälla även om genomförandetiden har gått ut. Eftersom det finns en detaljplan så är områdets och markens lämplighet för ändamålet turistisk inriktning, camping och parkering, redan prövat. Plankartan anger i huvudsak:

N₁ – campingplats med utformningsbestämmelserna tält, och eller husvagnar och förvaring av husvagnar. Marken får inte bebyggas. En administrativ bestämmelse anger att bygglov inte krävs för vinterförvaring av husvagnar. Öster om N₁ finns en yta som är planlagd som allmän plats, parkering.

Allmänhetens tillgänglighet till området är begränsad då planens syfte är att marken ska användas för campingtomter eller förvaring av husvagnar.



Gällande detaljplan med områden inom strandskydd där ny bebyggelse föreslogs i granskningshandling 2019 är markerat.



Bilden visar planområdet då det användes som camping enligt gällande plan.

Sammanställning av anspråk och intressen inom planområdet

Kartan nedan redovisar en sammanställning av de anspråk och intressen, värden och utmaningar, som framkommit under arbetet med framtagande av planstrukturen.

Tanums kommun är en attraktiv turistdestination, något som kommunen har för avsikt att utveckla och förstärka. Tanums kommun har en positiv befolkningsutveckling som medför ett behov av nya bostäder. Kommunen vill även verka för att helårsboenden tillskapas i kustnära lägen. Därför har kommunen en övergripande positiv inställning till att området runt Lerekilen ska utvecklas enligt planförslaget för västra Veddökilen.

Tanken är att utveckla området till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar turistanläggning. En separat affärsplan har tagits fram som visar att anläggningen kommer att kunna bli en attraktiv plats för besökare året om. Affärsplanen pekar på möjligheter till nya arbetstillfällen i Långsjö med omgivningar med anledning av planen. För att förbättra möjligheterna för besöksnäringen så krävs ett modernt och varierat utbud på land såväl som i vatten. En exploatering i strandnära lägen måste anpassas till platsens specifika förutsättningar.

Landskapet i Veddökilen är omväxlande med hav, strandzoner, bergspartier, skogspartier och öppna gräsytor.

Bebyggelsen är anpassad till såväl fysiska förutsättningar så som befintlig infrastruktur, geotekniska förutsättningar, klimatförändringar med stigande vatten och natur- och kulturvärden.

Tanums kommun har påbörjat infrastrukturprojektet med utbyggnaden av kommunalt VA i området. För närvarande pågår arbetet med sjöledningarna som utgör stammen i VA-utbyggnaden. Delar av planområdet används även som bas och tillverkningsplats för dessa sjöledningar mm som skall försörja fler områden i kommunen.

Pumpstationer

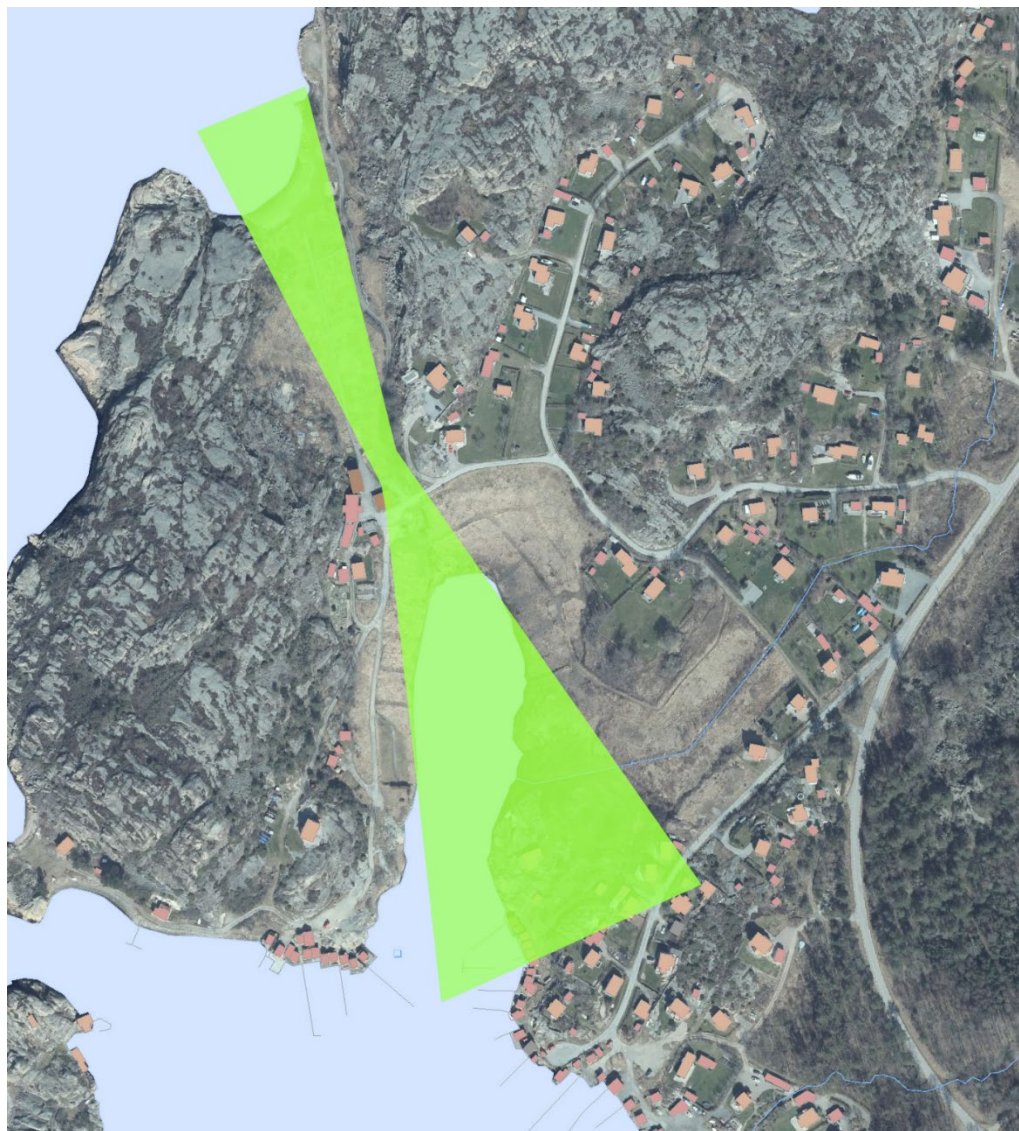
Två pumpstationer planeras inom planområdet. Ingen byggnation förslås inom säkerhetsavstånd, 30 meter, för de båda pumphusen.

Fornminne

Röse (Tanum 904:1) väster om planområdet har ett skyddsområde om 100 meter. Bebyggelse planeras med avstånd ifrån skyddsområdet.

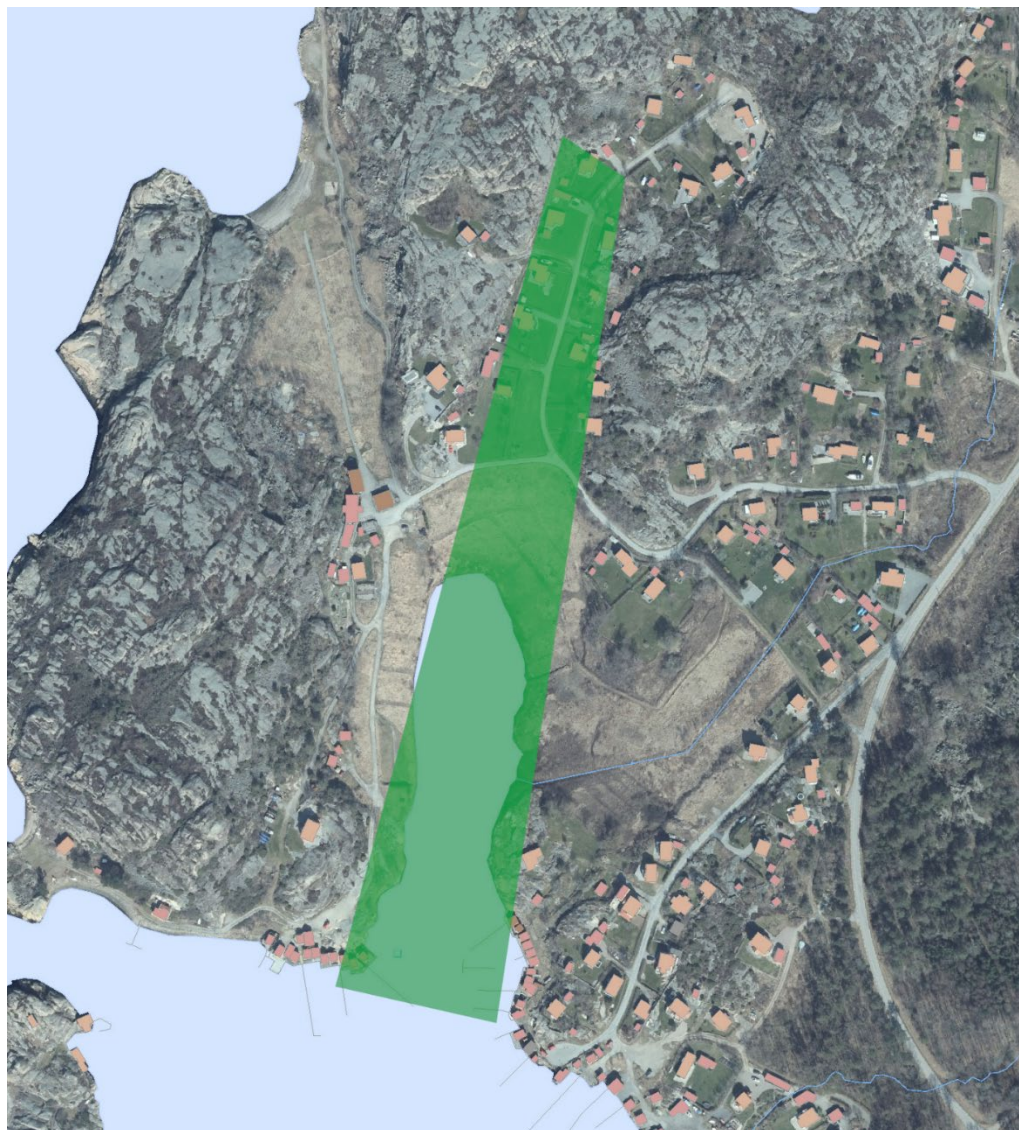
Siktlinjer

För planområdet har identifierats tre olika siktlinje-ytor viktiga att hålla öppna.



Siktlinjer genom gattet.

Det är av högt allmänt intresse att bevara siktlinjer genom dalgången, i nordsydlig riktning, från badplatsen i norr mot Veddökilen i söder.



Siktlinjer söderut mot Lerekilen från befintliga fastigheter i norr.

Det är av enskilt intresse att bevara siktlinjer och utsikt från dalgången norr om Lerekilen med fritidshusbebyggelsen ner mot söder och de öppna vattenytorna. Även andra siktlinjer har visat sig viktig, dels utifrån landskapskaraktär, dels för bevarandet av samhället Långsjös karaktär.

Bevarandet av dessa siktlinjer är av stor betydelse för fastigheter norr om Lerekilen enligt inkomna yttranden under planprocessen. För att tillmötesgå yttrandena har planförslaget undan för undan dragit sig åt sidorna och lämnar nu största delen av ytorna öppna.

Ytor som behövs hållas öppna för att bevara siktlinjer kommer i möjligaste mån hållas fria från bebyggelse.



Siktlinjer mot Lerekilen från befintliga fastigheter i nord-ost.

Bevarandet av dessa siktlinjer är av stor betydelse för fastighetsägare nord-ost om bäcken. Utifrån inkomna synpunkter har det byggbara området förflyttats ifrån bäcken. Inom siktlinjeområdet föreslås planbeteckningen N, för friluftsliv och camping, då det inte är lämpligt för byggnation. I planförslaget föreslås även ytor för lek och aktiviteter.

Utöver dessa tre siktlinje-ytor är även siktlinjer till och mot fornminne av högt värde. Dessa belyses i en separat studie, *Studie över siktlinjer från och mot fornminne: röse (Tanum 904:1)*, är framtagen avseende planförslagets (byggrätternas) påverkan på siktlinjer mot och från fornminne, röse (Tanum 904:1). Viktiga siktlinjer från och mot röse (Tanum 904:1) bevaras med planförslaget.

Stigande vatten

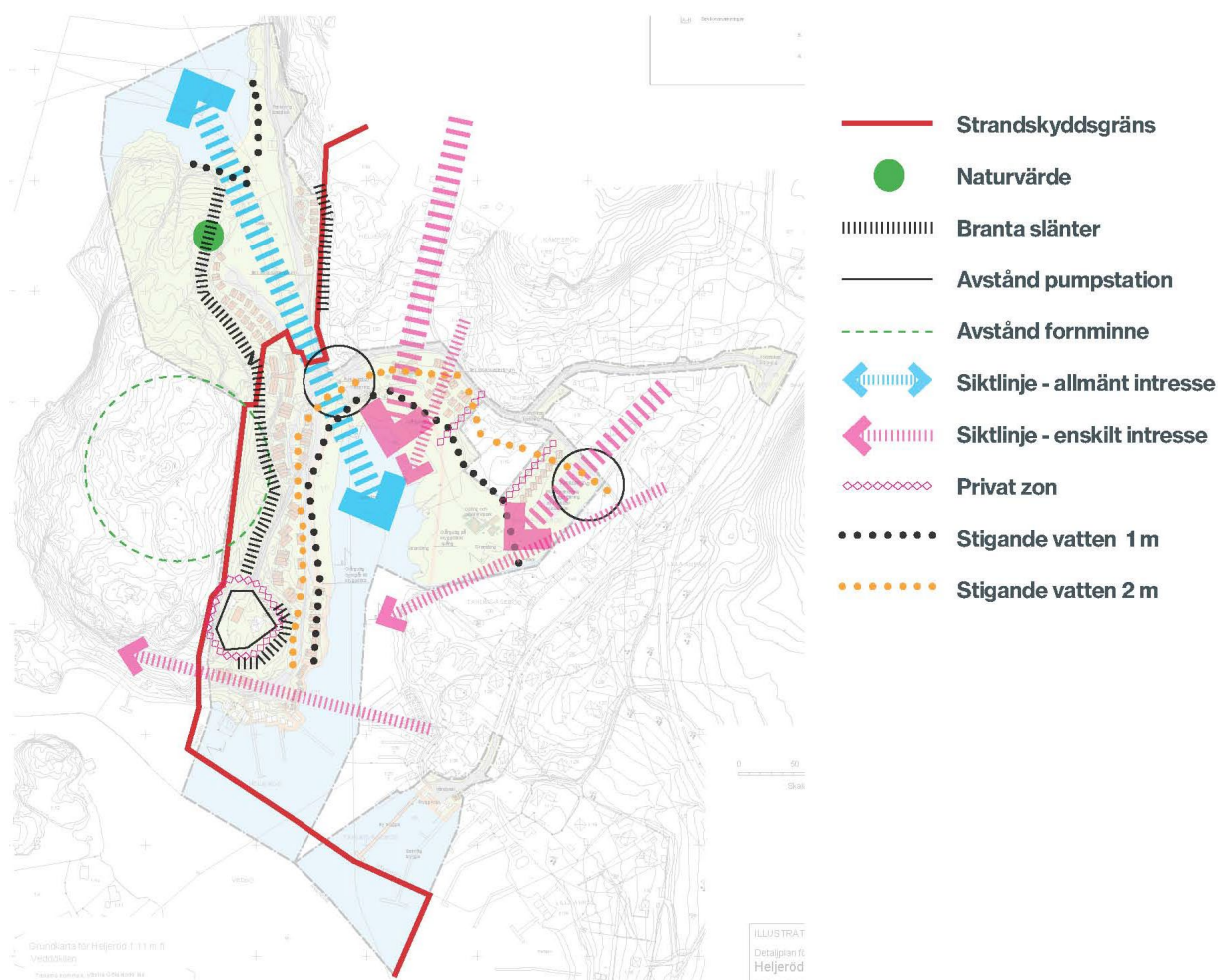


Karta över planområdet som visar höga vattennivåer. Här markerade med höjning vid +1 meter, +2 meter samt +3 meter.

Ytor som hamnar under vatten vid en vattennivåhöjning med + 1 meter, anses inte lämpliga för förtätning med campingstugor. Inom dessa områden läggs planbestämmelsen N, för friluftsliv och camping. Bebyggelse inom dessa ytor skulle kräva stora åtgärder samt alldeles för stor påverkan på landskapsbilden.

Ytor som hamnar under vatten vid en vattennivåhöjning med + 2 meter, kan anses lämpliga för förtätning om åtgärd utförs så att byggnation klarar av den höjda vattennivån.

Ytor som hamnar under vatten vid en vattennivåhöjning med + 3 meter, anses lämpliga för förtätning om åtgärd utförs så att byggnation klarar av den höjda vattennivån.



Sammanställning av anspråk och intressen inom planområdet.

Strandskydd



Kartan visar strandskydd från och med 12 januari 2017. Rött skrafferat område är det generella strandskyddet och blått skrafferat område är det utvidgade strandskyddet.

När gällande detaljplan ersätts av en ny så återinträder strandskyddsgräns enligt kartan.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet

För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver något av de särskilda skälen som redovisas i MB 7 kap. 18c § vara uppfyllt.

För upphävande av strandskyddet i detaljplan för Heljeröd 1:11 med flera, västra Veddökilen åberopas;

Skäl 5: Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Då strandskyddsfrågan redan prövats (och avstående godkänts) för gällande plan, har området under flera decennier varit ianspråktaget för campingverksamhet. Den del av området som nu avses har använts som uppställningsplats för husvagnar och liknande. Det är ett litet område som delvis är iordningsställt för det ändamålet, övriga delar är oländig stenig terräng med skrot från tiden då området var ett stenbrott.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I granskningshandlingarna 2019 åberopades två särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.

Kommunens motiv följer under punkten och länsstyrelsens yttrande i kursivt.

Punkt 1: Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motiv: Idag medger gällande plan campingverksamhet inom större delen av planområdet. De ytor som berörs av ett upphävande av strandskydd utgörs av gränzoner mellan berg och den gräsbevuxna dalgången. Östra området är ett gammalt stenbrott och en stor mängd bergkross har lämnats kvar vilket gör ytan farlig att vistas på. Västra området är en östsluttning med låg vegetation. Platserna behöver tas i anspråk för att tillgodose mark för cirka 14 (östra) respektive 20 (västra) byggnader om vardera 35 kvm byggnadsarea för tillfällig vistelse. Aktuella områden är väl avgränsade mellan befintliga och planerade vägar och bergskant och blir en naturlig förlängning av övrig bebyggelse inom planen. Bebyggelsen kommer inte att störa nordsydlig siktlinje och endast marginellt synas från havet i väster.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att området redan är ianspråktaget (s. 16 planbeskrivningen) vilket innebär att detta inte kan vara ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

Punkt 5: Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Motiv: Det är mycket viktigt för Tanums kommun att kunna utveckla sitt kustområde för att förbli en attraktiv kommun. Kommunen menar att kustområdet bör kunna utvecklas med varsamhet kring redan uppvuxna samhällen. Med bakgrund av detta har aktuellt planområde analyserats och planerats. Tanken är att utveckla området till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar turistanläggning. En separat affärsplan har tagits fram som visar att anläggningen kommer kunna bli en attraktiv plats för besökare året om. Affärsplanen pekar på möjligheter till många nya arbetstillfällen i Långsjö med

omgivningar med anledning av planen. Parkeringsplatsen syftar till att erbjuda platser för besökare till den kommunala stranden i norr. Lokalgator och parkeringsplats behövs för angöring till ovan nämnda områden liksom stranden i norr.

Länsstyrelsen bedömer att en parkering, genom att gynna besöksverksamhet, kan vara en giltig anledning enligt punkt 5 (friluftsjändamål, allmänt intresse), men att parkeringen bättre löses genom dispensprövning. Om kommunen ändå avser att upphäva strandskyddet behöver de visa att ingen alternativ plats finns som mindre påverkar strandskyddet.

PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Planförslaget är framtaget för att förbättra för besöksnäringen och öka allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv och tillfällig vistelse.

Stor vikt har lagts vid byggrätters storlek och utformning samt resonemang kring hemfridszoner, både med perspektiv på enskilda byggnaders påverkan men även med ett helhetsperspektiv. Ett angeläget allmänt intresse är att lämna stora ytor för rekreation och allmän plats samt känslan av öppenhet.

Exempel på detta är bland annat:

- Byggnaders storlek hålls nere.
- Stora ytor naturmark och platser för den allmänna tillgängligheten samt friluftaktiviteter.
- Begränsningar av hemfridszoner.
- Området skall kunna vara en åretrunt-destination.

Dessa faktorer ökar attraktionskraften för området, gynnar det rörliga friluftslivet och kommunens utveckling av besöksnäringen.

Planförslaget har arbetats fram med målsättningen att framhäva redan befintliga besöksmål, utan att förstöra, de delar som man längs Tanumskusten kan vara stolta över, även om det till delar är känslig och skyddsvärd natur. Målsättningen har varit att skapa ett hållbart och säkert sätt för människor att besöka platsen. Detta gäller för såväl turister som för boende. Det gäller även för befintliga grannar och kransbebyggelse.

Ny bebyggelse uppförs i klungor nedanför bergen och hållmarken. Viktiga utblickar bevaras, inte minst i nordsydlig riktning genom dalgången. Lerekilen

ingår i riksintresse för naturvård. Stränderna kring Lerekilen liksom gräsytan i norr planläggs som allmänplats natur för att säkerställa höga naturvärden.

Användningen av byggnader ska primärt vara tillfällig vistelse (exempelvis hotell), campingstugor eller bostäder. Centralt i området medges en centrumbyggnad vilket är en större byggnad för hotell eller vandrarhem, reception och service.

Utveckling av planförslaget över tid

Tidigt i planarbetet gjordes bedömningen att de låglänta delarna av planområdet, som kan komma att översvämmas vid höga vattennivåer enligt bild 1, endast kan användas för camping med tält och husvagnar.

I planprocessen har tidigare prövats att lägga varje byggnad friliggande utan möjlighet att bygga samman enheter. Det visade sig olämpligt för landskapsbilden och ytineffektivt. Varje delområde blev större och det inkräktade på gemensamma fria ytor.

Bevarandet av ”gattet” har varit ett viktigt karaktärsdrag som bidrog till känslan av fria, öppna ytor så viktig för bland annat gångstråket genom de två detaljplanerna vid Veddökilen.

För bevarande av landskapsbilden utvecklades en planutformning där byggnation placerades där det i huvudsak fanns berg i ryggen.

Under samrådet inkom synpunkter som entydigt visade på önskan om bevarande av siktlinjer för fastigheter norr om Lerekilen samt fastigheter nordöst om bäcken. För att tillgodose synpunkterna flyttades byggnationen ut åt sidorna, från siktlinjerna.

Fem delområden skapades, A – E, och planen skickades ut på granskning 1.

Efter granskning 1 gjordes bedömningen att område A, inom strandskyddat område, skulle strykas ur planförslaget. Kvar blev då områdena B – E. Utöver de områden som getts benämningen B – E i lokaliseringsutredning så har också övriga ytor inom planen prövats för förtätning med campingstugor, som ersättning för de stugor som tagits bort inom strandskyddat område.

Utifrån detta har byggnation koncentrerats mot bergssidor där möjlighet också funnits för att bättre anpassa byggnation i höjd för stigande vattennivåer och också för att bevara öppna ytor för strövområden och bevarande av siktlinjer.

Bearbetning efter granskning 1:

Planförslaget har justerats bland annat utifrån inkomna synpunkter och lokaliseringsresonemang.

Exempel på förbättringar:

- Nockhöjder har sänkts och byggnader har flyttats ytterligare för att inte störa viktiga siktlinjer.
- Omlokalisering av byggnader för att förbättra tillgänglighet och vistelsemiljöer inom och mellan delområden. Det ger bättre balans mellan natur och bebyggelse.
- Eventuell påverkan på siktlinjer för röse (Tanum 904:1) har minskats.
- Ianspråktagande av strandskyddat område minskar.
- Förbättrade väg- och trafikförhållanden på de vägsträckor där det är lämpligt för att öka trafiksäkerheten och bättre anpassning för rörelsehindrade att komma till viktiga besöksmål (primärt stranden i norr).

Framtaget detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planhandlingarna ändras enligt Länsstyrelsens synpunkt om att begreppet *fritidsbebyggelse* ska ersättas med *campingstugor* för att följa Boverkets rekommendationer.

LOKALISERINGSUTREDNING

Länsstyrelsen i Västra Götaland har tagit fram en vägledning om strandskydd:

Strandskydd, råd till kommunerna i Västra Götalands län avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd Angeläget allmänintresse. (Rapport 2019:37).

Enligt rapporten ska kommunen visa att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas i stället. Om sådan lokalisering inte är möjlig behöver man undersöka om åtgärden kan lokaliseras till ett område inom strandskydd där den får mindre påverkan på strandskyddets syften.

Geografisk avgränsning

Studier av angränsande områden söder och norr om Veddökilen har genomförts med utgångspunkt i: lämplig storlek för bebyggelse och verksamhet, motsvarande intressanta besöksmål, havsnära lägen, badstrand m.m. Det har inte identifierats några alternativa möjliga områden för bebyggelse i planområdets närhet som inte skulle påverka natur och strövområden mer än planförslaget eller som idag redan ingår i befintlig anläggning.

Således begränsas lokaliseringsutredningen att utvärdera lokalisering av de föreslagna campingstugorna inom planområdet.

Förutsättningar för avgränsningsområde:

- Alternativa lokaliseringar ska vara ekonomiskt rimliga (Prop. 1985/86:3)
- De planerade verksamheterna ska ha rimliga förutsättningar för att bedriva sin verksamhet, bl a gällande tillgång till ytor som den här typen av verksamhet kräver
- Befintlig infrastruktur/rimlig möjlighet att anlägga ny infrastruktur fram till bygggrätternas alternativa placering
- För att servicen på området ska fungera väl, är det nödvändigt att verksamheter lokaliseras på nära gångavstånd från serviceanläggning
- Området historiskt har en turistisk inriktning, vilket följer intentionerna i ÖP. Den turistiska näringen har sedan lång tid präglat Långsjö samhälle vilket gör det lämpligt att fortsätta i samma anda

- Området har attraktiva besöksmål för allmänheten såsom badstranden, röset, den stora viken i lä med sina båtplatser och kuststräckan.
- Exploatören är intresserad av att ånyo upplåta turistisk inriktning på fastigheterna, som är det enda området i trakten som exploatören har rådighet över. Det är därmed rimligt att anse att området är mest lämpat för föreslagen exploatering.
- Det är orimligt att motivera sökande efter andra platser där motsvarande förutsättningar finns.

Metod/bedömningskriterier

Följande bedömningskriterier har använts vid bedömningen av de olika områdena om lämplighet för förtätning av bebyggelse.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Bedömning av möjligheter och på de åtgärder som krävs för att kunna placera bebyggelse på nivåer som inte översvämmas vid höga vattennivåer.

Bedömningen utgår från risken för översvämning på grund av regn samt risken för stigande vatten. Underlag har bland annat varit *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands och Värmlands län, december 2010* samt tillhörande *Faktablad Kusten 2.0*.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Bedömning av lämpligheten av placering av bebyggelse i förhållande till påverkan på landskapsbilden.

Risker för ras, skred och erosion

Bedömning av områdets lämplighet i förhållande till risk för ras, skred och erosion.

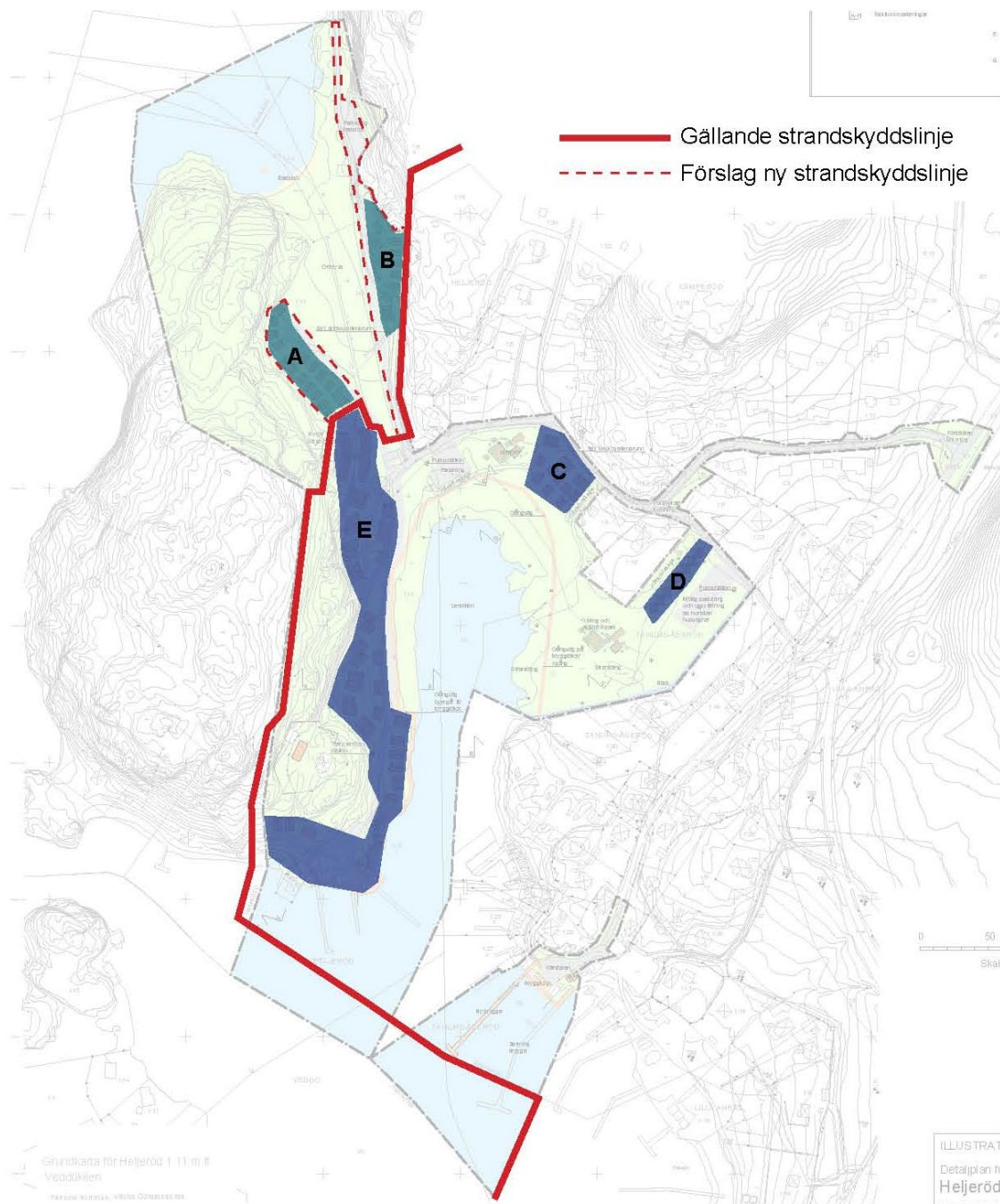
Tillgänglighet, befintliga vägstrukturer m.m.

Lokaliseringsalternativets tillgänglighet samt geografiska läge i förhållande till befintliga vägstrukturer och koppling till väg 163.

Rörligt friluftsliv

Bebyggelse ska i allt väsentligt inte hindra den allmänna fria rörligheten inom området.

BESKRIVNING OCH BEDÖMNING AV IDENTIFIERADE BYGGBARA YTOR



Karta från granskning 2019 som redovisar byggbara ytor inom planområdet. Strandskydd markerat med röd linje.

Område A

Inom området föreslogs i granskningshandlingarna 2019 planbestämmelse O, *tillfällig vistelse* med möjlighet att uppföra campingstugor.

Förutsättningar

Området gränsar till område med höga naturvärden. Området har varit ianspråktaget sedan länge i och med gällande detaljplan. Växt- och djurlivet bedöms påverkas i större utsträckning vid en permanent bebyggelse än vid campingverksamhet enligt gällande detaljplan. Risk för bergas eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga, enligt *Projekterings-PM/Geoteknik*, Bohusgeo AB, 2016, uppdaterad 2018.

Strandskydd

Området ligger i sin helhet inom strandskydd. Att bebygga området kan begränsa allmän tillgänglighet till strandområdet och naturen väster om planområdet.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Området ligger över +3,0 m i RH2000.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Byggnader kan placeras fritt inom området då området ligger lägre än berget intill. Föreslagen byggnation påverkar ej landskapsbilden.

Risker för ras, skred och erosion

Lera förekommer i varierande omfattning. Inom delar med lera rekommenderas pålning eller kompenserad grundläggning.

Befintliga vägstrukturer

Ny väg behöver endast anläggas de sista metrarna fram till föreslagen bebyggelse då det idag finns vägar inom delområdet.

Lämplighetsbedömning

Bebyggelsen kommer inte att störa nordsydlig siktlinje och endast marginellt synas från havet i norr. Inte heller kommer bebyggelsen att nämnvärt påverka landskapsbilden då bebyggelse placeras nedanför berget. Att ianspråkta området för bebyggelse kan inverka på strandskyddsintresset.

Slutsats: Vid en avvägning mellan intresset att möjliggöra tillfällig vistelse och intresset att ha kvar området som natur bedöms intresset att ha kvar området som natur väga tyngst.

Områdets byggrätter föreslås fördelas inom övriga ej strandskyddade ytor inom planområdet.

Område B och P

Inom området föreslås planbestämmelse O, *tillfällig vistelse* med möjlighet att uppföra ett kvarter med campingstugor, samt en mindre parkeringsplats för ökad trafiksäkerhet och badplatsens tillgänglighet.

Förutsättningar

Området är ett gammalt stenbrott och en stor mängd bergkross har lämnats kvar vilket gör ytan olämplig att vistas på. Enligt *Naturvärdesinventering Veddökilen*, Naturcentrum AB, 2012, har området inga höga naturvärden. Området ligger väl skyddat nedanför en höjd. Området har ingen eller ringa visuell påverkan på kringbebyggelse utanför planområdet.

Strandskydd

Området ligger i sin helhet inom strandskydd. Att bebygga området skulle kunna innebära en begränsning av den allmänna tillgängligheten till strandområdet och naturen väster om planområdet.

Området är redan planlagt, i huvudsak som Parkering. Området har nyttjats som uppställningsplats och förvaring av husvagnar under många år.

Det finns en väg genom området hela vägen förbi stranden. Vägen är angöring till en fastighet, vilket innebär att vägen alltid kommer behövas finnas. Det innebär att det, oavsett en begränsad exploatering eller ej, alltid kommer finnas viss påverkan på områdets strandskydd med anledning av vägen.

En byggnation av området bedöms förbättra områdets tillgänglighet då det i dagsläget består av svår terräng. Vid en byggnation behöver anslutande vägar höjas för att klara stigande vatten. En upprustning av vägen kommer att förbättra tillgängligheten till områden runt omkring.

Det är osäkert om alternativanvändningen av området, dvs ej exploatering, är bättre ur ett skyddsperspektiv då det är oklart vad det skulle vara. Att ej göra någonting (låta området stå för fäfoot) främjar inte det rörliga friluftslivet eller strandskyddets syften.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Området ligger över +3,0 m i RH2000 men väg till området behöver höjas för att tillgodose framtida havsnivåhöjningar.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Byggnader kan placeras fritt inom området då området ligger lägre än berget intill. Föreslagen byggnation har en väldigt liten påverkan på landskapsbilden och anses ur landskapsbildssynpunkt lämplig.

Risker för ras, skred och erosion

Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.



Bilden visar område B med sina stenpartier, sett från strandängen i väster

Befintliga vägstrukturer och parkering (P)

En befintlig lokalgata som samtidigt är den enda som angör en angränsande fastighet norr om planområdet löper igenom området i nord-sydlig riktning. Vägen, som går väster om område B, syns i bilden ovan, bildar en tydlig avgränsning mot strandängen i väster. Denna väg behöver förbättras och höjas för möjlig framtida utveckling av fastigheten utanför planområdet samt område B då vägen idag ligger för lågt i förhållande till stigande vatten och även trafiksäkerhetsmässigt behöver förbättras då vägen är smal och sikten längs vägen bitvis är väldigt dålig. Denna väg är också den enda att ta sig till den välbesökta badplatsen i norr. Parkerande badgäster parkerar idag vid bristande parkeringsmöjligheter längs vägen och där man i terrängen hittar ledig yta. Tillgänglighetsmässigt är det få ställen längs kusten där man kan nå ända fram till badplats med bil, detta bör, där man har möjligheten, utvecklas. En utveckling av område B för med sig en upprustning av vägen vilket bland annat förbättrar framkomlighet för räddningstjänsten för område B, badplatsen, samt fastighet norr om planområdet.

Lämplighetsbedömning

Allmänhetens tillgänglighet till området bedöms inte påverkas negativt om stenbrottet ersätts av bebyggelse. Förutsättningarna för växt- och djurlivet påverkas i lika stor utsträckning som om området ianspråkats för parkering, som i gällande detaljplan. En exploatering inom området innebär en mindre, eller ingen alls, påverkan på strandskyddets syften och kommer i stället att ge en säkrare vistelse på platsen.

De ytor som berörs av ett upphävande av strandskydd utgörs av gränzoner mellan berg och den gräsbevuxna dalgången. Att anpassa området för fritidsbebyggelse ger en tydligare struktur och långsiktiga fördelar då området utan svårighet eller risk kan beträdas. Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att störa nordsydlig siktlinje och endast marginellt synas från havet i väster. Den turistiska inriktningen förstärks genom att hela det norra området med dalgången, badplatsen och de öppna ytorna får ett väl avdelat område mot berget med enbart inriktning tillfällig

vistelse med campingstugor. Inom det norra området är det tydligt att platsen har valts väl för verksamhet med turistisk inriktning med närhet till friluftsliv, båtplatser, den befintliga badstranden och de öppna ytorna. Den befintliga vägen genom området kommer i förslaget att rustas upp, breddas och rätas ut för att ge bättre trafiksäkerhet och även höjas för att klara stigande vatten. Man får bättre möjlighet att nå område B, badplats, samt fastighet norr om planområdet. En ny parkeringsplats ger tillgänglighetsmässiga fördelar, i synnerhet för rörelsehindrade, till badplatsen men också till strövområden. Möjligheten för blåljusfordon att nå dessa platser ökar.

Dessa förutsättningar är sammantaget svåra att hitta inom övriga planområdet eller ens inom närområdet utanför planområdet.

Nyttan att ta området i anspråk för bebyggelse samt förbättring av vägstruktur väger tyngre än strandskyddsintresset och ökar dessutom värdet och tillgängligheten av ytor omkring.

Slutsats: Bebyggelse inom område B bedöms möjlig och lämplig att genomföra utan att påverka strandskyddets syfte negativt. Det bedöms även att förslaget ökar den allmänna nyttan, besöksvärdet och tillgängligheten av ytor runtomkring.

Det är av angeläget allmänt intresse att tillgängligheten till badplatsen förbättras samtidigt som parkering och väg till badplatsen blir trafiksäkrare än vad det är idag. Badplatsen är redan i dag välbesökt och behöver säkrare ytor avsatta för parkering och med upprustning av området med ökad tillgänglighet som följd bör man planera för ökat intresse för både badplats och ökad kontakt till strövområden som exempelvis stråket runt Lerekilen.

Efter att ha studerat planområdet och område utanför visar det sig att det är orimligt att tillgodose ett sammanhållet område med dessa egenskaper samt av den här storleken utan att det inkräktar väsentligt mer på rörelsefriheten eller landskapsbilden. Andra begränsningar såsom mjukmark, stigande vatten, landskapspåverkan har i bedömningen gett större påverkan på andra områden än bedömd påverkan på strandskyddet som föreslagen byggnation inom område B och P utgör.

Område C

Inom området föreslogs i granskningshandlingarna planbestämmelserna B, *bostäder* och O, *tillfällig vistelse* med möjlighet att uppföra ett kvarter med bostäder eller campingstugor.

Förutsättningar

Området utgörs i nuläget av öppna gräsytor utan höga naturvärden. Området är redan ianspråktaget och befintlig detaljplan anger användning med beteckningen N1, campingplats. Området består till ca hälften av en slänt upp

mot vägen. Slänten sluttar ner mot inre delen av vattenområdet Veddökilen (Lerekilen) och ligger således något låglänt med hänsyn till stigande vatten.

Bebyggelse på området har viss negativ inverkan på närliggande befintlig bebyggelses utsikt, men ingen påverkan i övrigt. Områdets utbredning har minskats drastiskt under planarbetets gång. Delvis på grund av yttrande från närboende som befarat minskad utsikt. Den del av området som låg norr om Lerekilen är nu borttagen. Området föreslås ligga i anslutning till befintlig bebyggelse och bli en naturlig utveckling av den.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Området ligger i intervallet +1,0 - +2,0 m i RH2000. Området höjs upp i två nivåer som i båda nivåerna är anpassade till stigande vatten. Den högre nivån ansluter till vägen och den lägre är en trappning ner mot strandängen.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Byggnader behöver placeras mot befintliga strukturer och mot vägen för att bevara siktlinjer. Föreslagen byggnation ger viss påverkan på landskapsbilden, dock inte så stor då berget bakom ger ett stöd i ryggen för byggnationen.

Risker för ras, skred och erosion

Lämplig grundläggningsmetod: pålning, kompenserad grundläggning eller kryprumsgrund.

Befintliga vägstrukturer

Området ligger i anslutning till befintlig väg vid infarten till planområdet. Inga vägstrukturer behöver ändras eller tillkomma för att kunna bebygga området.

Lämplighetsbedömning

Bebyggelse inom området bedöms möjlig att genomföra utan att i större utsträckning påverka vare sig befintlig kringliggande bebyggelse eller natur och miljö. Under granskningstiden har det framförts synpunkter med önskemål om att ytterligare minska bebyggelsens omfattning med hänsyn till försämrade utsikt mot Lerekilen. Förslaget i denna handling är nu ändrat utifrån dessa synpunkter.

Slutsats: Det är inte lämpligt eller möjligt att förtäta området ytterligare. Således kan ej byggnader från område A placeras inom området. På grund av synpunkter under granskning 2019 minskas byggrätten något.

Område D

Inom området föreslås i granskningshandlingarna planbestämmelse O, *tillfällig vistelse* med möjlighet att uppföra ett kvarter med campingstugor.

Förutsättningar

Området ligger avskilt inom planområdet men emellan befintlig bebyggelse, och exploatering skulle inte störa samhällsbyggnaden negativt utan ge tydligare samhällsbild. Området utgörs i nuläget av öppna gräsytor utan höga naturvärden. Området är redan ianspråktaget och befintlig detaljplan anger användning med beteckningen N1, campingplats. Området består i huvudsak av mjukmark och sluttar delvis mot inre delen av Lerekilen och ligger således delvis låglänt med hänsyn mot stigande vatten.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Området ligger i intervallet +0,8 - +2,0 m i RH2000. Området är som högst vid anslutning till vägen och trappar av ner mot bäcken och strandängen. Område för väg och byggrätter föreslås höjas upp till nivåer som är anpassade till stigande vatten.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Byggnader behöver placeras mot befintliga strukturer och mot vägen för att bevara siktlinjer. Föreslagna byggnader ger viss påverkan på landskapsbilden.

Risker för ras, skred och erosion

Lämplig grundläggningsmetod: pålning. Området ligger ej högvattensfritt samtidigt som marken inte tål någon tillskottsbelastning utan att sättningar uppkommer. Föreslagna bebyggelse utförs med pålade byggnader.

Befintliga vägstrukturer

Området ligger i anslutning till befintlig väg vid infarten till planområdet. För befintlig vägstruktur behöver viss justering göras i höjddled för att anpassas till stigande vatten.

Lämplighetsbedömning

Området skulle, utan påverkan för kringliggande bebyggelse kunna utökas något mot väster om det är geotekniskt lämpligt. Bebyggelse på området har viss negativ inverkan på närliggande befintlig bebyggelses utsikt. Området ligger i närheten av en tänkt pumpstation för kommunalt VA.

Slutsats: Bebyggelse inom området bedöms möjlig utan stor negativ påverkan på kringliggande bebyggelse eller natur och miljö. Det bedöms som att områdets byggrätt kan öka något, varpå några byggnader från område A kan omlokaliseras hit.

Område E

Inom området föreslogs i granskningshandlingarna planbestämmelserna B, *bostäder* och O, *tillfällig vistelse* med möjlighet att uppföra några kvarter med bostäder eller campingstugor samt planbestämmelserna KBC, *kontor, hotell, bostäder och centrum* för en centrumanläggning vid område där det idag finns en befintlig centrumbyggnad.

Förutsättningar

Området utgörs i nuläget av öppna gräsytor utan höga naturvärden. Området är redan ianspråktaget och befintlig detaljplan anger användning med beteckningen N1, campingplats och campingstugor.

Området utgörs av Lerekilens västra kant. Hela området sluttar mot vattenområdet och kan påverkas av stigande vatten. Delar av området kräver geotekniska åtgärder för att uppnå tillfredsställande stabilitet vid byggnation.

Området ligger där till stor del berg möter mjukmark. Bergen väster om området är relativt höga. Invid berget löper en väg som angör en villafastighet som ingår i planområdet. Området ligger ca 100 meter från fornlämning röse (Tanum 904:1). Området gränsar till natur med höga naturvärden.

Inom området finns idag flertalet byggnader och anläggningar och upplevs i hög grad som redan ianspråktaget. Genom området löper en lokalgata som angör en befintlig hamnanläggning med sjöbodar. Området ingick i den tidigare campingrörelsens centrala del.

Översvämningsrisk, stigande vatten

Området ligger i intervallet +1,0 - +7,0 m i RH2000. Byggnader i förslaget är anpassade till kommande stigande vatten-nivåer. Väg väster om Lerekilen, direkt öster om område E byggs som en stödkonstruktion/spont för att tillgodose tillfredsställande stabilitet för byggnation inom området och anpassas även den till kommande stigande vatten-nivåer.

Byggnaders effekt på landskapsbilden

Mot berget tillåts högre byggnader, mot strandytorna tillåts lägre byggnader. Vid viktiga siktstråk vid Lerekilen tillåts inga byggnader. Inom området och med fördel mot berget kan även byggrätter förtätas utan att påverka landskapsbilden negativt.

Risker för ras, skred och erosion

Lera förekommer i varierande omfattning. Inom delar med lera rekommenderas pålning eller kompenserad grundläggning. En stödkonstruktion/spont erfordras för att uppnå tillfredsställande stabilitet inom området.

Befintliga vägstrukturer

Området ligger i anslutning till befintlig väg. Befintliga vägstrukturer justeras för att ligga på lämpliga nivåer gällande stigande vatten. Väg direkt öster om området byggs som en stödkonstruktion/spont för att tillgodose tillfredsställande stabilitet för byggnation inom området.

Lämplighetsbedömning

Med föreslagen ombyggnation av vägen som stödkonstruktion/spont så ökar tillgängligheten till nya bebyggelseområdet, hamn- och sjöbodsområdet samt även till den befintliga åretruntvilla som idag har vägen som sin tillfartsväg. Vägen ligger idag under kommande stigandevatten-nivåer och kommer att kräva åtgärd. Det har inte inkommit några eller endast få kommentarer gällande planförslaget för detta område i granskningskommentarerna.

Slutsats:

Området är en naturlig plats för bebyggelse och är redan ianspråktaget. Ny bebyggelse bedöms ej påverka natur eller miljö negativt.

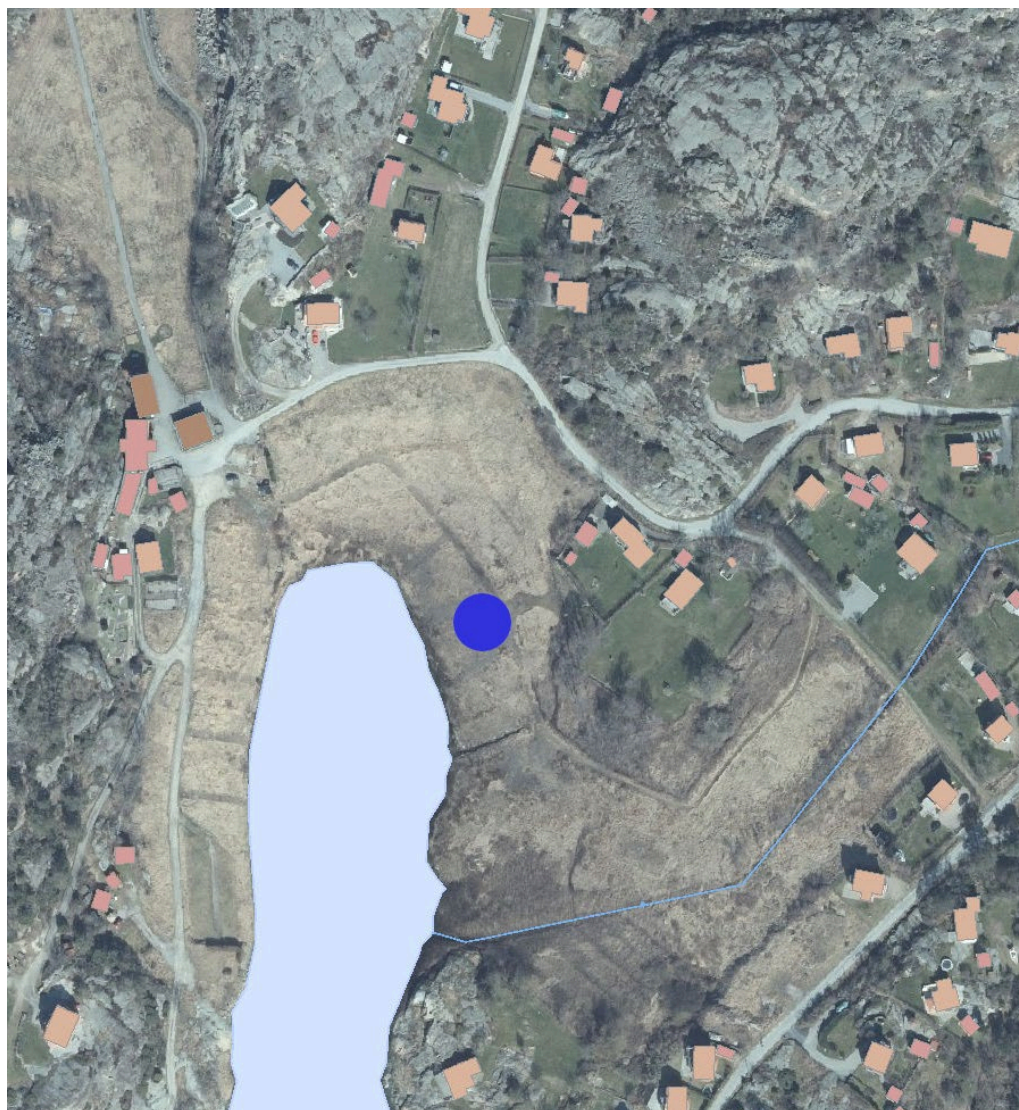
Med tekniska lösningar för hantering av de geotekniska förutsättningarna bedöms området lämpligt för bebyggelse.

Området bedöms kunna förtätas ytterligare om föreslagen centrumanläggning flyttas något år norr i förhållande till granskningsförslaget 2019 och, i en omlokalisering, kompensera för borttagande av byggrätter från område A utan att påverka tillgänglighet eller landskapsbild negativt.

Centrumanläggningens nockhöjd sänks med en meter, tillbaka till + 16 meter då kommentarer om detta inkommit och anses relevanta.

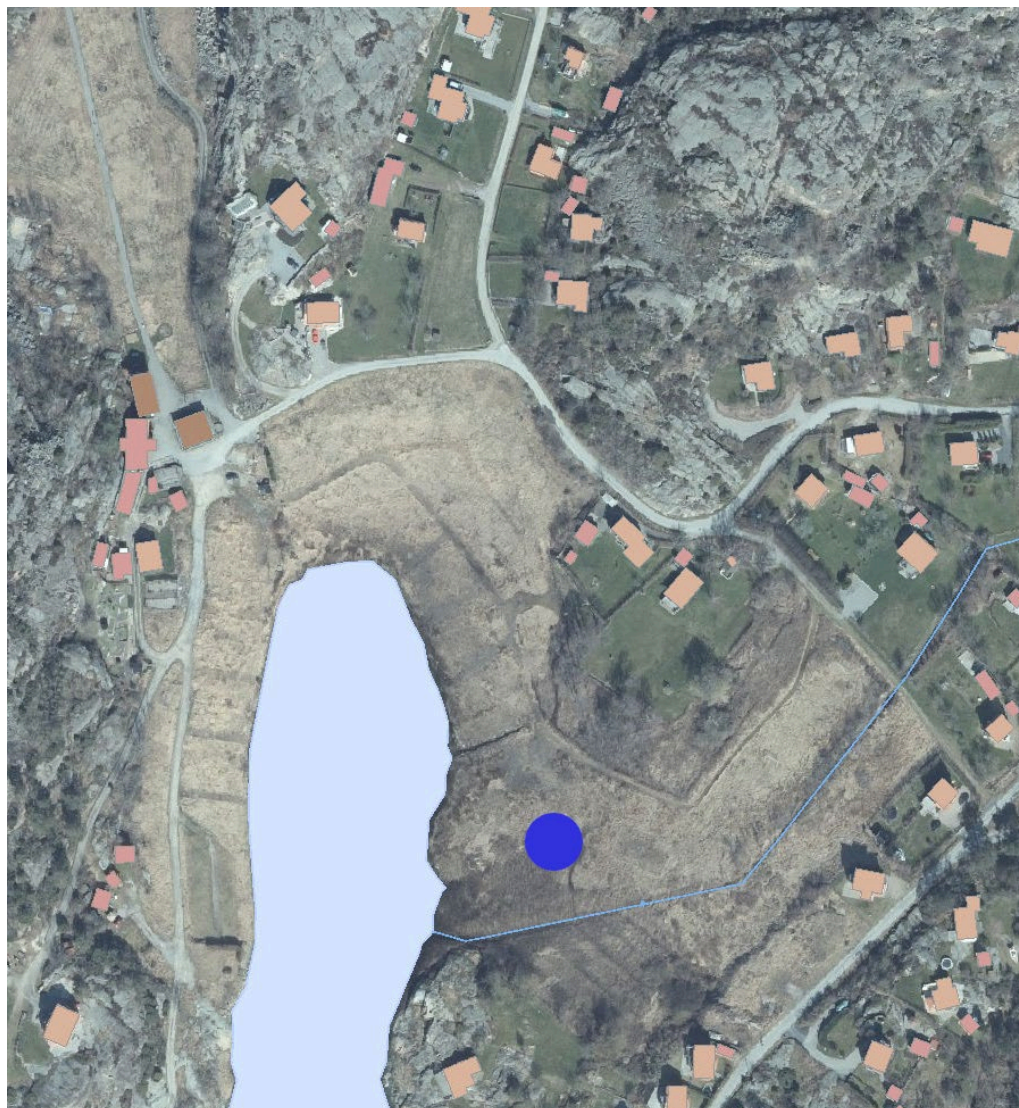
Tidigare bedömda alternativa områden

Utöver de områden som utpekats som möjliga för bebyggelse i kartan ovan, har ytterligare områden observerats men tidigt i planprocessen bedömts mindre lämpliga och då utgått ur planförslaget. Gemensamt för dessa områden är att de ligger inom låglänt område. Nedan redogörs för tre förslag på områden som tidigare varit med i en bedömning av bebyggelseområden.



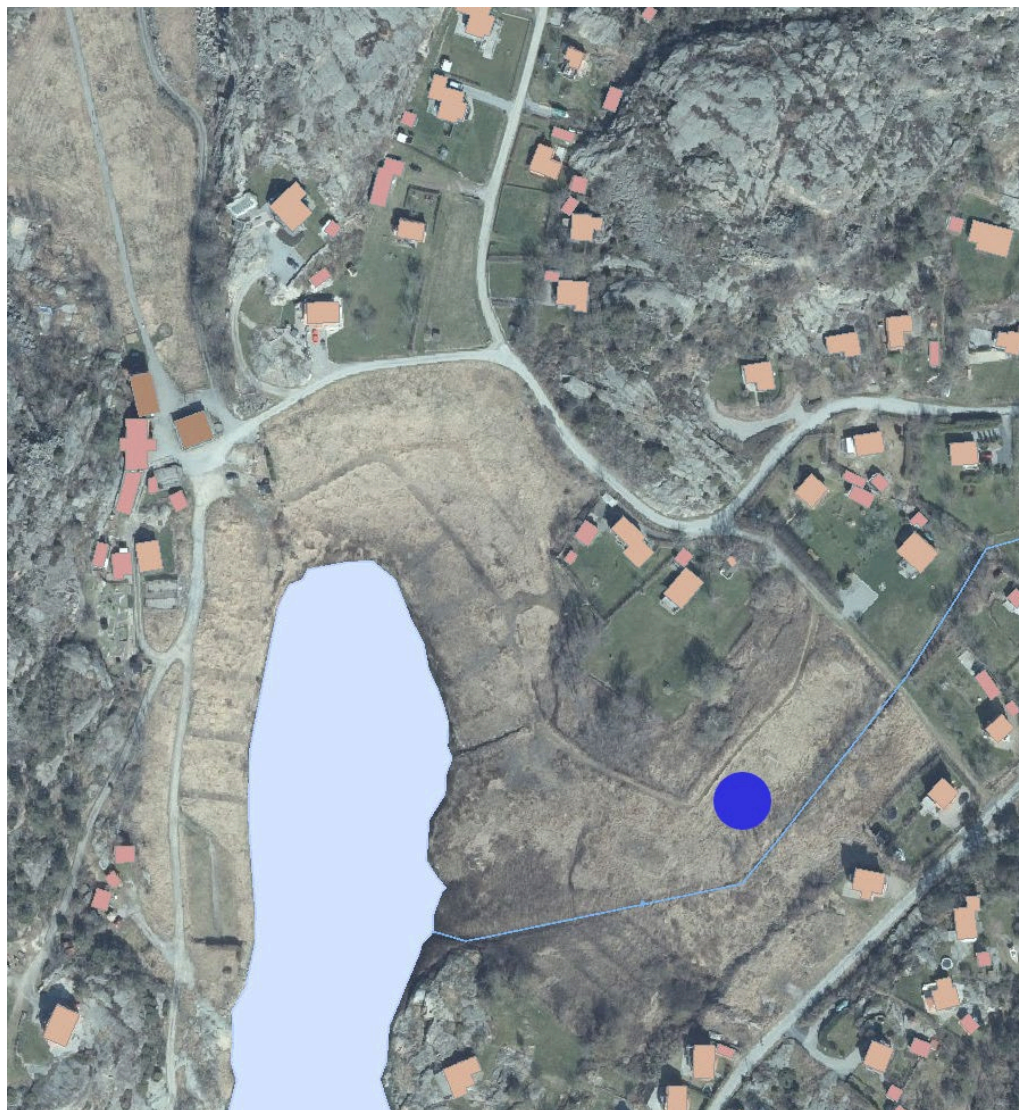
Nordöst om Lerekilen

För att klara byggnation inom det här området krävs stora åtgärder. Bland annat för att klara stigande vatten. Åtgärder som krävs bedöms inte stå i proportion till den påverkan det ger på landskapsbilden och naturen. För att klara tillgängligheten till byggnader skulle konstruktioner, alternativt ramper, behöva byggas. Intilliggande åretruntbostäder blir av med delar av sin högt värderade utsikt. Parkering inom detta område är inte lämpligt då den skulle ligga under vatten stora delar av året.



Öster om Lerekilen

För att klara byggnation krävs även inom det här området stora åtgärder. Byggnation påverkas av stigande vatten. Åtgärder som krävs bedöms inte stå i proportion till den påverkan det ger på landskapsbilden. För att klara tillgängligheten till byggnader skulle konstruktioner behöva byggas. Grannar förlorar utblickar och bebyggelse ger en stor påverkan på naturen. De låglänta delarna intill Lerekilen har högt naturvärde. Parkering inom detta område är inte heller lämpligt, eller lämpligt, då den skulle ligga under vatten stora delar av året och även kräva stora vägytor och konstruktioner för att kunna nås.



Norr om bäcken

För att klara byggnation krävs även inom det här området krävs stora åtgärder. Byggnation påverkas av stigande vatten. Åtgärder som krävs bedöms inte stå i proportion till den påverkan det ger på landskapsbilden. För att klara tillgängligheten till byggnader skulle konstruktioner behöva byggas. Grannar förlorar utblickar och bebyggelse ger en stor påverkan på naturen. Parkering inom detta område är möjligt men skulle kräva åtgärder för att inte få för stor påverkan ifrån bäcken. En parkeringsplats här skulle endast gynna kringliggande områden då det är långt från övrig bebyggelse.

I planförslaget planeras för en parkering inom strandskyddat område

I planförslaget föreslås en parkering intill badplatsen i norr. Viktigt är att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten och parkeringsplatsen planeras även innehålla handikapplatser.

Badplatsen används flitigt sommartid och är även en mötesplats på vår och höst. Idag parkerar man så nära badet man kan men även där det inte finns parkeringsytor.

Sökningar har gjorts inom planområdet efter ytor som skulle kunna fungera som ersättning men då syftet är att klara tillgänglighet till badplatsen bedöms det inte finnas någon ersättningsplats. Många av de ytor som provats har också legat inom låglänt område och då har stigande vatten varit avgörande för att utesluta de alternativen.

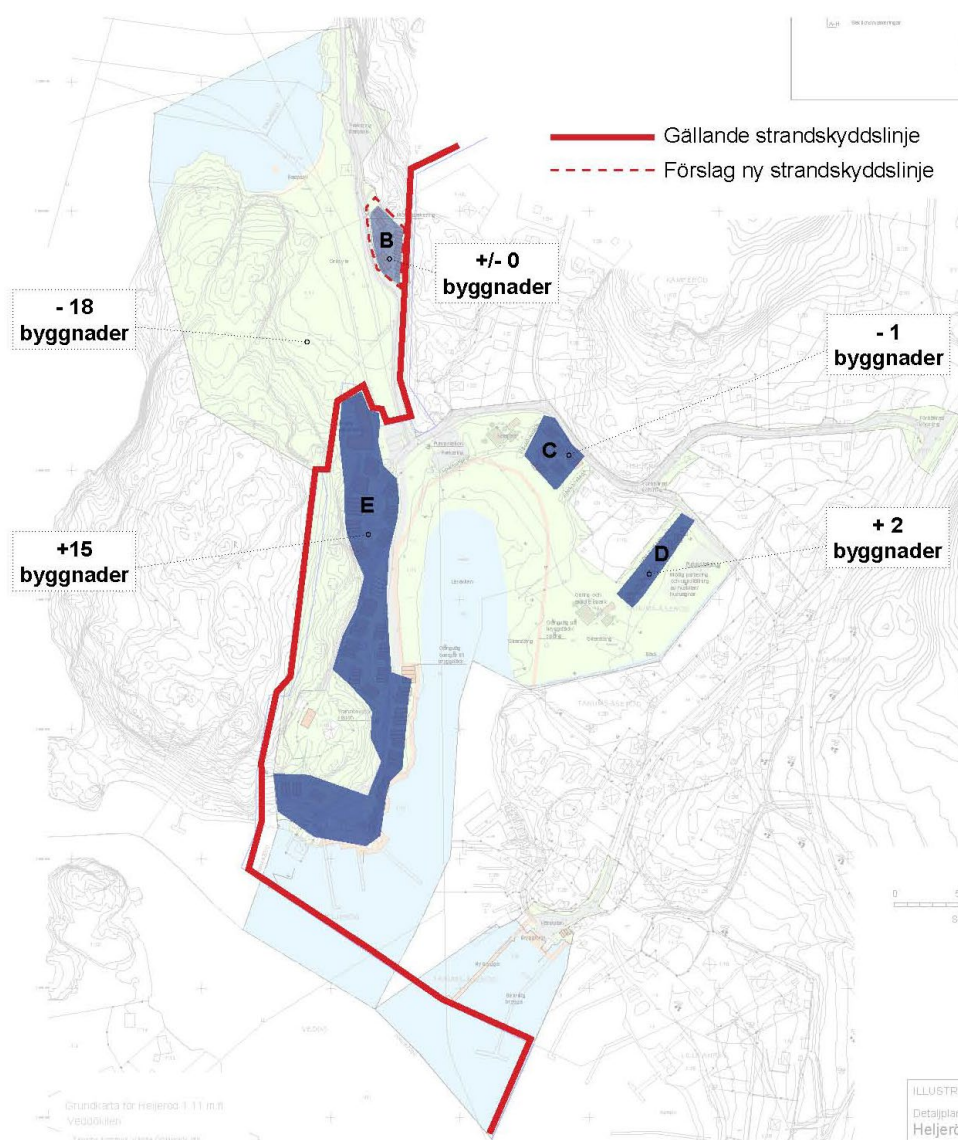
Storleken på parkeringsplatsen inom strandskydd är anpassad efter platsen för att inte göra för stort anspråk på omgivningen men är egentligen inte stor nog att klara besökarantalet en välbesökt sommardag. Då får man ta till parkeringsytor en bit därifrån men det kan också anses acceptabelt att man helt enkelt får lasta av och sedan gå en bit för att ta sig till stranden.

SAMLAD BEDÖMNING

Konsekvenser

Planerad användning innebär att:

Eventuell påverkan på siktlinjer mot/från fornminne, röse (Tanum 904:1) minskar. I förslaget sänks nockhöjden på centrumbyggnaden till +16,0 m i RH2000, centrumbyggnaden flyttas även något norrut. Detta leder till mindre påverkan på siktlinjer och att avståndet från röset ökar.



Förslagets konsekvenser gällande möjliga byggrätter.

Område A föreslås inte tas i anspråk för bebyggelse utan bör i det fortsatta planarbetet istället ingå i allmän platsmark, NATUR. Det innebär att även lokalgatan i väster utgår ur planförslaget. Bebyggelsen omlokaliseras och ersätts delvis i område D och E. Den största omlokaliseringen föreslås till område E.

Strandskyddet föreslås upphävas för område B. Området planläggs som kvartersmark för tillfällig vistelse, med campingstugor. Utredningen har visat att det som föreslås inom område B inte kan lokaliseras utanför strandskyddat område och att planerad lokalisering därför är den mest lämpliga.

Planområdets allmänna platsmark NATUR utökas både i förhållande till gällande detaljplan och till förslaget under granskningskedet 2019. Den allmänna tillgängligheten till planområdet ökar i stort och även inom område B som även blir säkrare att beträda.

Lokaliseringsutredningen har inte funnit någon alternativ plats för parkeringen utanför strandskyddat område. För sin användning och ökad tillgänglighet för rörelsehindrade krävs att parkeringen placeras nära badplatsen. Lokalgata och parkering inom strandskyddet löses genom dispensprövning.

Sammantaget kan konstateras att föreslagen placering av campingstugor inom område B är en förutsättning för att uppfylla planens syfte. Kommunen önskar utveckla området till en åretruntdestination med ett bredare utbud av boendemöjligheter, service och aktiviteter av olika slag. En åretruntdestination kräver en högre exploateringsgrad än vad nu gällande detaljplan för camping medger.

Planen innebär att nya vägar och stråk kan anläggas samt förbättring av befintliga vägar vilket ökar allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv och kontakt med stranden. Viktiga utblickar bevaras, inte minst i nordsydlig riktning genom dalgången. Stränderna kring Lerekilen liksom gräsytan i norr undantas från bebyggelse. Användningen av byggnader ska primärt vara tillfällig vistelse, campingfritidsbebyggelse eller boende.

Bedömning av ytor i låglänta delar av detaljplanen

- Områden som bedöms som ej lämpliga för bebyggelse får planbestämmelsen N, för friluftsliv och camping, eller NATUR.
- Byggnation är ej lämpligt intill Lerekilen eller i övriga låglänta delar.
- Ingen byggnation tillåts inom eller för nära badplatsen i norr.
- Ingen byggnation föreslås inom utpekade viktiga siktlinjeområden.
- Parkering intill badplatsen i norr behövs för tillgänglighet och trafiksäkerhet och uppgiften kan inte lösas med placering på annan plats med avstånd ifrån badet. Syftet med parkeringen är närheten till badplatsen.

God markhushållning

För att ge god markhushållning men också för att skapa öppna, gemensamma ytor har planförslaget studerats och utvecklats genom att bebyggelseområden har minskats, förtätats och anpassats till terrängen.

Med möjligheten att sammanbygga campingstugor parvis kan man ge en bättre användning av gemensam mark. Man minskar också hemfridszonerna, viktigt för att stärka den turistiska inriktningen för planförslaget. Utifrån detta ges i nuvarande planförslaget möjlighet för att sammanbygga campingstugor om maximalt 35 kvm. Byggbara områden ska vara koncentrerade men ändå uppfattas som luftiga med möjligheter att röra sig genom.

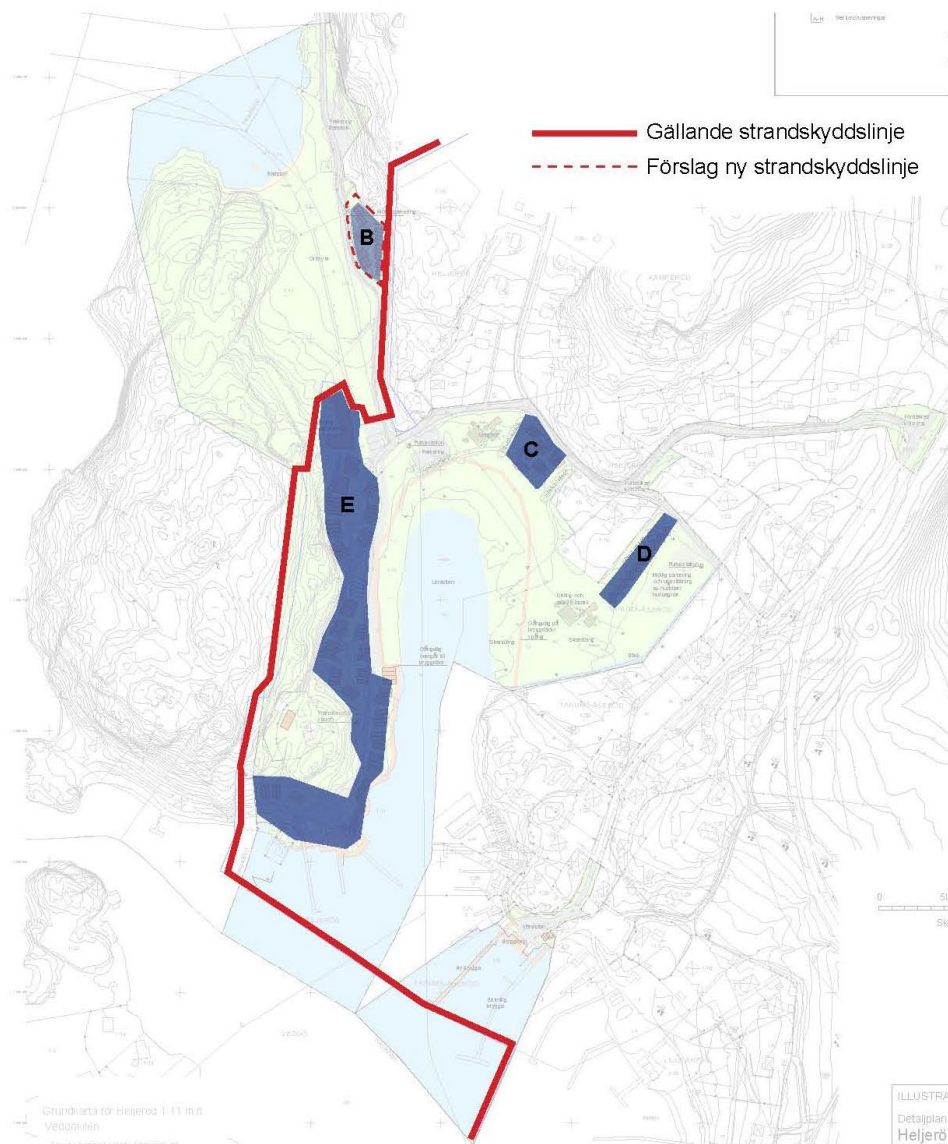
Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grön- och vattenområden. Den ska även främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper och en långsiktigt god hushållning med mark.

Låglänta områden

Där så har ansetts lämpligt har inom låglänt mark planbeteckning N för friluftsliv och camping, använts.

Slutsats

Kommunens samlade bedömning är att bebyggelse enligt förslaget bedöms möjlig att genomföra utan att i större utsträckning påverka befintlig kringliggande bebyggelse eller natur och miljö.



Föreslagen ny utformning, där område A utgår. Illustrerat med föreslagen ny strandskyddsgräns.

Att utveckla kommunens turistiska inriktning är ett allmänt intresse som ökar en kommuns attraktivitet och skapar nya arbetstillfällen. Det är att föredra att placera en anläggning med turistisk inriktning med uthyrningsmöjligheter vid områden som redan är etablerade med turistisk inriktning och befintlig infrastruktur. Förslaget ger ett brett utbud av boendemöjligheter och aktiviteter

och knyter ihop stråk inom och med intilliggande områden som exempelvis Veddö naturreservat.

Analysen visar att med viss omlokalisering och andra mindre förändringar är det lämpligt att ta planområdet i anspråk för föreslagen utveckling av de olika delområdena (se plan- och illustrationskarta i nytt granskningsförslag).

Delområdena inkräktar inte nämnvärt på vare sig natur eller kulturmiljö. Förslaget visar stor hänsyn till natur och miljö och kringliggande bebyggelse. De identifierade bebyggelseområdena är lämpliga med avseende på hälsa och säkerhet, stigande vatten, tillgänglighet och geoteknik.

Område A utgår som bebyggelseområde då det skulle kunna riskera att påverka strandskyddets syften negativt.

Område B anses lämpligt att nyttja för bebyggelse. Området har inga eller låga naturvärden och förslaget påverkar inte landskapsbilden negativt. Området, med sitt läge och placering nära centrumbyggnaden, bidrar naturligt till planens syfte och förslaget skapar en plats med bättre nytta och tillgänglighet än vad området ger idag. Strandskyddets och riksintressenas syften kan värnas samtidigt som områdets tillgänglighet förbättras och blir säkrare att beträda.

Kartorna sid 34 och 37 visar lokaliseringsutredningens resultat principiellt avseende de delar av området som är lämpliga för ny bebyggelse, samt i förhållande till granskningsförslaget 2019.

Angeläget allmänt intresse

Bedömning av särskilt allmänt intresse

Kommunen gör bedömningen att det är av särskilt allmänt intresse att möjliggöra för nya företagsetableringar med syftet att tillskapa nya arbetstillfällen.

För att visa verksamheternas betydelse för det allmänna intresset jämförs den föreslagna användningen med ett nollalternativ, ett scenario där ny detaljplan vinner laga kraft utan att strandskyddet upphävs för område B.

Nollalternativ:

- Området vid och kring strand/strandäng skulle lämnas utan åtgärd och svårtillgängligt med säkerhetsrisker samt med låg/obefintlig förvaltning.
- Tillgängligheten till strand och fastighet i norr skulle försämrans då vägen inom denna del lämnas utan åtgärd (motiverar utbyggnad av infrastruktur).
- Det rörliga friluftslivet skulle begränsas då ytor riskerar att växa igen och områden riskerar upplevas som ogästvänliga.
- Planprojektet minskar, projektgenomförbarheten riskeras och då även förutsättningarna för Tanums kommuns målsättning om turistisk utveckling

och ökad sysselsättning. Det kan tvärtom medföra en minskning av antalet turistnätter i kommunen.

- Den kommunala VA-utbyggnaden som pågår riskeras att försämrans då förutsättningarna enligt bef kalkyler omintetgörs i det fall projektet ej kan genomföras. Anläggandet av ledningar, byggandet av pumpstationer mm skulle sannolikt inte kunna genomföras som planerat.
- Besöksytor och parkeringsytor skulle minska. Förutsättningarna för växt- och djurlivet påverkas i stor utsträckning om området istället ianspråkats för parkering som i befintlig plan.

Sammantaget kan konstateras att förutsättningar för utveckling av Veddökilen som område med turistisk inriktning är begränsade och eventuellt rent av omöjlig om utveckling inte möjliggörs i föreslagen omfattning. Planförslaget har under projektets gång bantats ner till ett minimum för planerad verksamhet. Riskerna för negativ påverkan på helheten (människa, djur och natur samt kommunal turistutveckling) är betydligt större utan strandskyddslättnad i område B än vad vinsten för naturmiljö, hälsa och säkerhet skulle bli vid strandskyddslättnad.

Föreslagen användning (O), för område B ger avgörande förutsättningar för utvecklingen av västra Veddökilen. Det är därmed av angeläget allmänt intresse att strandskyddet upphävs så att användningen tillfällig vistelse (O) kan möjliggöras inom område B.

Miljö- och byggnadsförvaltningen 2021-06-18

Roger Rosengren
Planhandläggare

Hillevi Kittel
Planarkitekt