



Detaljplan för del av Källvik 1:73 m fl (Källvikens kursgård)

Planområdets läge



Planområdet ligger ca 4 km nordväst om Strömstads tätort

Bakgrund

Planarbete har påbörjats för fastigheten Källviken 1:73. Ägaren önskar en utökad hotellanläggning samt bostäder. För att bedöma vilka byggrätter som ska medges i detaljplanen krävs illustrationsunderlag från arkitekter. Denna PM anger kommunens bedömning av givna förutsättningar i det fortsatta planarbetet.

Inom dessa ramar är det önskvärt att belysa olika alternativ till hur fastigheten kan bebyggas. Påverkan på landskapsbild lär bli begränsande faktor i höjdled, vilket ger att fotomontage baserade på volymmodell blir ett krav. Så snart det finns en illustration som både exploitören och kommunen kan ställa sig bakom avser kommunen att göra ett samrådsförslag baserat på detta.

Markägaren ansökte om planbesked i maj 2018. Ansökan gällde en utökad och moderniserad turistanläggning samt bostäder. Kommunen har i beslut aug 2018 och maj 2019 beviljat ansökan, samt prioriterat start av planarbete.

Utgångspunkterna för planarbete anges i Start-PM, juli 2018 se bilaga.

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. Jämfört med planansökan För Källvik 1:73 innebär detta att en högre exploateringsgrad bör prövas inom de ytor som kan bebyggas.

Kommunens underlag

I samråd med markägaren kommer detaljplanen att baseras på nytt förslag till hur området ska bebyggas. Möjligheten att nyttja mark inom fastigheten begränsas av gällande strandskydd, naturvärden och friluftsvärden. För högre bebyggelse kan även påverkan på landskapsbild vara en begränsande faktor.

Underlag för kommunens bedömning baseras på:

- Kommunens översiktsplaner, och inventeringar till dessa
- Naturinventering, Naturcentrum 2014
- Fördjupad natur- och artinventering, Enviroplaning 2019
- Påbörjad trafikutredning, Wikon 2019
- Kommunens bedömning av dispensmöjligheter inom strandskydd
- Platsbesök
- Start PM, Strömstads kommun, 2018-07-06

Förutsättningar

Natur- och friluftsvärden

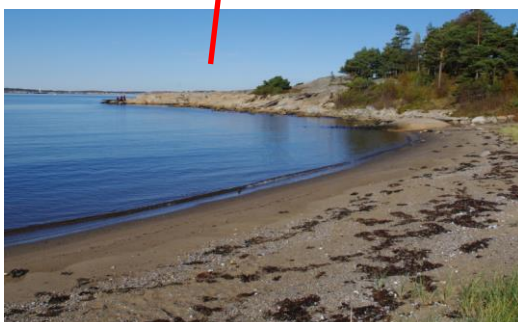
I norr gränsar planområdet till Capris naturreservat. Stora delar av planområdet ligger inom strandskydd (röd linje). Väster mot vattnet (1) finns höga natur- och friluftsvärden av samma typ som inom reservatet och med en sandstrand i söder. Österut finns värdefulla biotoper samt friluftsvärden (2) som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



Områden med värdefull natur



Planområdet från sjösidan. Badstranden ligger till höger i bild.





Stig 2012, före avverkning



2019



Värdefull natur börjar där gårdsplanen möter bergsfot, vilket ger gränser österut.

Strandskydd

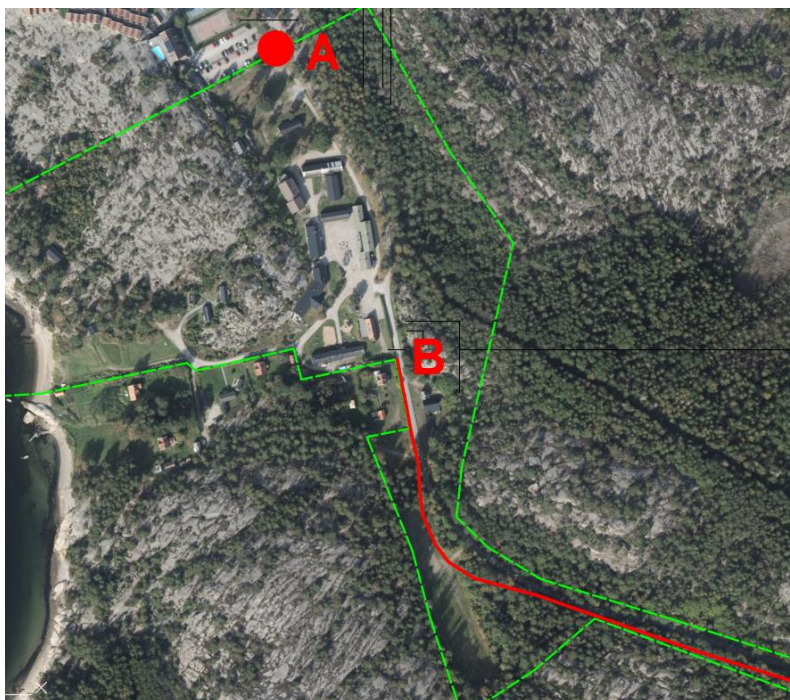
I stort sett all mark väster om Caprivägen ligger inom strandskydd. Kommunen har med hjälp av grundkarta och inmätning gjort en bedömning vilka ytor som trots detta kan tas i anspråk för kvartersmark. Gränserna för dess ytor finns i bilaga 2 och i CAD-underlaget.



Bortsett från delområde 5 och 9 ska all gröntonad mark i bilden ovan planläggas som allmän plats - natur.

Trafik och parkering

Vägen mellan Seläter och Capri ske ges högre standard, se start-PM. Vägen är idag 4,5-5 m bred och med ett fåtal mötesplatser. Pågående trafikutredning utreder tills vidare endast sträckan från B och söderut. Befintlig köryta ska behållas, med endast mindre breddningar och nya mötesplatser. Separat GC-väg, 2 meter bred, anläggs enligt röd linje.



Den enskilda vägen mellan A och B ligger helt inom fastigheten Källvik 1:73. Det finns inga befintliga ledningar i vägen så justering i sidled av vägen kan prövas. Även vägens höjd A-B kan ändras, exempelvis om man önskar bygga p-däck under mark kan en höjning av vägen vara önskvärd..

Vägsektion mellan punkt A-B ska vara minst 4,5m köryta och 2m separat GC-väg. Om körytan görs smalare än 5,5 m krävs mötesplatser på lämpliga ställen.



På västsidan av vägen A-B finns en befintlig allé, mestadels björk. Om vägen ska flyttas bör detta helst ske på sådant sätt att allén kan behållas.

Kommunen har en parkeringsnorm antagen i juni 2019, som gäller i de fall en detaljplan inte anger något annat. För bostäder anger parkeringsnormen att zon 3 ska tillämpas enligt följande tabell:

Lägenheter		Antal parkeringsplatser per 1000 m ² BTA							
		1 rum	Ytbehov [m ²]	2 rum	Ytbehov [m ²]	3 rum	Ytbehov [m ²]	Fler än 3 rum	Ytbehov [m ²]
<i>för cykel</i>	Zon 1-3	2	4	2	4	3	6	4	8
<i>för bil</i>	Zon 1	0,5	13	0,6	15	0,9	23	1,1	28
	Zon 2 och 3	0,5	13	0,8	20	1,1	28	1,3	33

Ny bebyggelse ska täcka sitt parkeringsbehov inom kvartersmark, dvs. inom delområdena 5, 6, 7, 8 och 10.

Därutöver krävs ett antal parkeringar för friluftslivet inom planområdet och eventuellt även för att klara besökstoppar till badet vid Capri naturreservat. Behovet utreds i den pågående trafikutredningen. De ytor som kan komma ifråga för allmänhetens behov är delområdena 5 och 10.

Förutsättningar för parallella uppdrag per delområde

1 Hamnändamål (ca 400 m²) Förslag behöver ej redovisas.



Markägaren önskar anlägga utökad brygga med angöring för turbåtar och ett par platser tillfälliga besökare. Tidigare fanns en liten konsolad brygga. Idag finns bara landfästet kvar. Det är inte klarlagt ännu om en utökad brygga kan tillåtas med hänsyn till marina värden och till strandskyddet. Bottenkartering pågår, den beräknas bli klar i slutet av 2019 är den ej klar.

Det är dock klarlagt redan nu är att någon annan placering av brygga än inom område 1 inte är möjligt.



2012



2019

2 Turistanläggning (ca 400 m²)



- Endast boende för turistanläggning
- Högst halva ytan kan bebyggas i en våning.



Befintliga byggnader. Område 2 gränsar till gångstig som leder vidare till reservatet i norr.



Från väster. Vegetationen mellan område 2 och stranden ska behållas.

3 Turistanläggning (ca 250 m²)



- Strandnära komplement för turistanläggning, såsom bastu, kiosk eller samlingslokal. Ej boende.
- Högst halva ytan kan bebyggas i en våning.
- Markytor för servering etc. måste ligga inom område 3.



Utfyllnad väster om befintlig byggnad ger naturlig avgränsning.

4 Turistanläggning (ca 400 m²)



Området rymmer idag tre byggnader för turistiskt boende.

- Område 4 kan bebyggas i 1-2 våningar.
- Om området ska nyttjas för turistiskt boende kan ca halva ytan bebyggas.
- Vid nyttjande för restaurang eller samlingslokal kan större del bebyggas, så länge ev. uteplats ryms inom området
- Observera att parkeringsplats ej får anläggas utanför område 4, möjligen undantaget handikapp-plats vid uppfarten.



5 Parkering och/eller grönyta (ca 2.900 m²) Förslag på grön- och aktivitetsyta önskas.

Ytan anges som parkering i gällande detaljplan och har under lång tid använts för detta. Området ligger inom strandskydd och kommunens bedömning är att ytan endast kan fortsätta användas för parkering eller som grönyta. Ytan får inte hårdgöras och nuvarande karaktär med större träd och buskar ska behållas. Delar av parkeringen kan behöva reserveras för friluftslivet, se under "parkering".



- Möjlig användning är parkering och/eller grönyta



Bild från Google Street View

6 Turistanläggning (ca 15.800 m²)

Befintlig huvudläggning ligger inom område 6. Utbyggnad inom detta område kan ske etappvis där vissa befintliga byggnader behålls tills vidare. Underlag för detaljplan ska visa maximalt utnyttjande av område 6 så att byggrätten kan anpassas till detta.



- Valfritt nyttjande för turistanläggning inkl. boende för turiständamål
- Valfri höjd och exploateringsgrad (gör egen bedömning av påverkan på landskapsbild, visa i modell och fotomontage)
- Vägen till Capri kan flyttas både i sidled och i höjdläge
- Bebyggelse närmast bostadsfastigheter i söder ska i placering och höjd ta rimlig hänsyn till dessa.

Fler bilder från befintlig anläggning finns i bifogade filer.
Nyttja även google street view!



Bef privatbostad t.v. - del av anläggningen t.h.



7 Bostäder (ca 5.900 m²)

Området ligger inte inom strandskydd. Ägaren vill ha bostäder här. Området avgränsas i norr av strandskydd och i öster av terräng och höga naturvärden. I söder utgör befintlig bäck och naturligt läge för promenadstig gräns. Stigen fortsätter österut och fanns innan området slutavverkades.

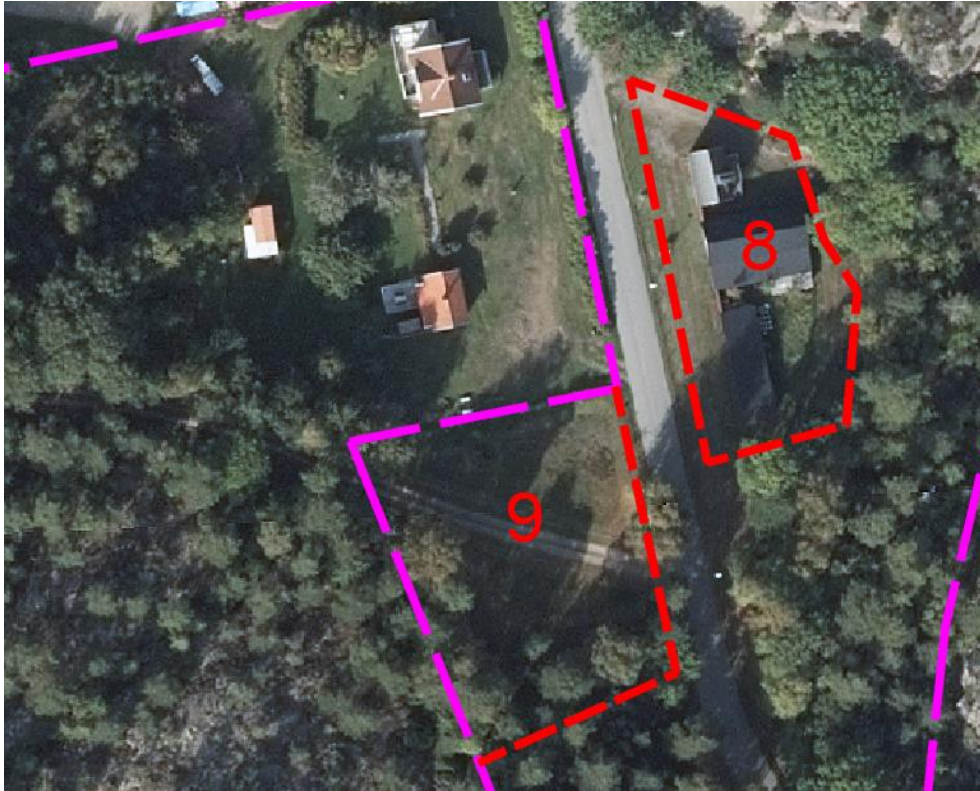
Bilder, se under "Natur" sid 5 och bifogade filer.



- Området kan nyttjas för vanliga bostäder
- Valfri höjd och exploateringsgrad (gör egen bedömning av påverkan på landskapsbild, visa i modell och fotomontage)
- Vägen till Capri kan flyttas både i sidled och i höjdläge

8 Bostäder (ca 1.000 m²)

Området består av en plan yta som delvis är bebyggd. Gräns mot norr, öster och söder sätts av naturvärden.



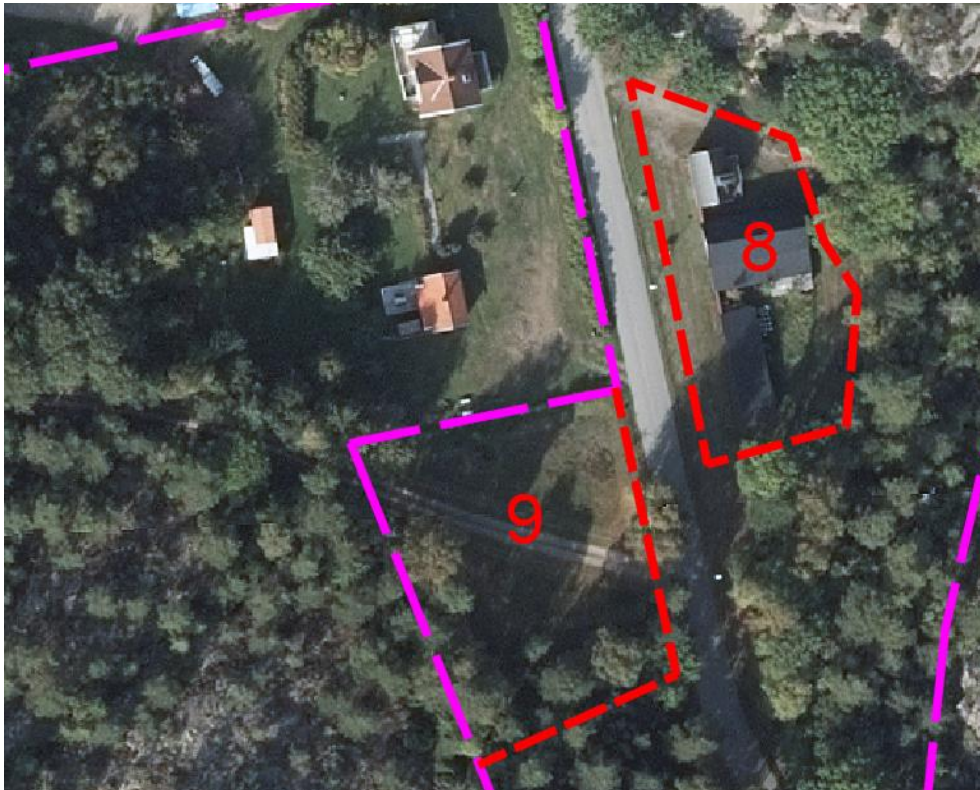
- Området kan nyttjas för vanliga bostäder
- Bebyggelsens höjd och placering ska ta rimlig hänsyn till bostadsfastighet väster om vägen



Befintliga byggnader

9 Vändplan och/eller grönyta

Området ligger inom strandskydd och kommunens bedömning är att ytan endast kan användas för ny vändplan för buss och/eller som grönyta. Ytan får inte hårdgöras. Placering av vändplan avgörs i trafikutredningen.



- Möjlig användning är vändplan och/eller grönyta



10 Parkering (ca 3.400 m²)

Området ligger inte inom strandskydd. Ytan har tidigare använts som skjutbana. Södra delen av skjutbanan räknas som högrisk för markföroreningar och har undantagits från område 10. Resterande del ska i första hand nyttjas för att täcka parkeringsbehov vid besökstopp. Trafikutredningen ska visa vilket behov som finns för besöksanläggningen, badande vid Capri och för det övriga friluftslivet.

Skulle det visa sig att hela område 10 inte behövs för parkering kan bebyggelse på delar av område 10 diskuteras. I så fall krävs markundersökningar och eventuellt marksanering.

Ägaren vill gärna ha förslag på bostäder här och att erforderlig parkering anordnas. Marken skall vara sanerad av säljaren.



- Tills vidare är hela området reserveyta för parkering, för att klara besökstopp.

Tävlingsunderlag från kommunen

- PM för parallella uppdrag, Strömstads kommun 2019-11-25
- Programkartor PDF 2019-09-27, 3st A3
- Cad-underlag: programkarta, grundkarta, ortofoto
- Underlag för fotomontage och modell, inkl. 3D grundkarta
- Parkeringsnorm för Strömstad kommun, 2019-06-18
- Övriga inventeringsbilder, osorterade

Krav vid leverans

- Illustrationsplan, som visar placering av byggnader, markanordningar och parkeringar
- Sammanställningar av användning och bruttoytor per delområde.
- Redovisning av parkering, behov och lösningar.
- Principsektioner redovisas vid behov. Ex. om markens höjdläge väsentligt ska ändras.
- Fotomontage från punkt A och B enligt kommunens underlag. Bilderna ska redovisas i samma upplösning och i okomprimerat bildformat (ej jpg). Info om brännvidd mm bifogas i separat textdokument.
- Som underlag till granskning av fotomontage samt fortsatta diskussioner om bearbetning krävs en 3D-modell. Modellen behöver inte göras mer detaljerad än vad som krävs för bedömning av påverkan på landskapsbild. Modellen kan vara enkel trådmodell i CAD. Befintliga hus för passning i fotomontagen finns i CAD-underlaget.



Byggnader som är lämpliga för passning av fotomontaget

Björn Richardsson

Planeringsarkitekt
0526-196 80

För exploitören

Källviken i Strömstad AB
Erlan Aasteböl 070-252 45 25