

Till Kommunstyrelsen

**Ärende: Ansökan om planbesked för fastigheten Kämperöd 1:2, 1:3.**

### **Bakgrund**

Exark arkitekter inkom 2013-10-23 med en ansökan om att upprätta en detaljplan för del av fastigheterna Kämperöd 1:2 och 1:3 för att möjliggöra en utveckling av cirka 80 friliggande bostäder söder om Kämpersvik. Inför beslut om planbesked har kommunstyrelsen översänt ansökan till samhällsbyggnadsförvaltningen för yttrande.

### **Förutsättningar**

Området ligger mellan Kämpersvik och Långsjö och karaktäriseras i den sydvästra delen av häll- och myrmark och i den östra delen är terrängen mer kuperad med småvatten och blandskog i lågområdena. Befintligt fritidhusområde är i huvudsak placerat nedanför de omkringliggande bergshällarna och har relativt stora tomter och grönområden.

Förslaget omfattar nya bostäder i tre grupper varav två grupper ligger i den sydvästra delen och en grupp i den nordöstra delen.

Området ligger enligt översiktsplan 2002 inom rekommendationsområde "yttre kustzonen". Platsen omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB) och omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Översiktsplanen rekommenderar att naturvårdens, turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska prioriteras. Ny bebyggelse kan tillåtas som komplettering till befintlig bebyggelse där det är klarlagt att bevarandeintressena inte motverkas.

Området ligger också inom rekommendationsområde "skyddszon runt flygfält" där ny bebyggelse får tillkomma endast om de inte påverkar hinderfriheten runt flygfältet och inte heller blir störda av flygbuller.

Del av området omfattas av detaljplan för Kämperöd 1:2, 1:3 med flera, detaljplanen antogs 1968 och syftade till att möjliggöra fritidsbebyggelse. I detaljplanen anges aktuellt markområde för allmän plats, park.

Området i norr tangerar strandskyddsgränsen samt gränsen för naturreservat och Natura 2000-område Tanumskusten.

### Bedömning

Området i den sydvästra delen där två bebyggelsegrupper föreslås utgörs av ett större sammanhängande naturmarksområde som ligger mellan samhällena Kämpersvik och Långesjö. Platsen upplevs storslagen och orörd och enligt den naturinventering som är utförd har delar av området också höga naturvärden. Sådana obebyggda områden längs med kusten är sällsynta och viktiga såväl ur rekreationssynpunkt som för bevarande av naturvärden. Miljö- och byggnadsförvaltningen är därför tveksam till en utveckling av bostäder i denna del. Frågan hänger också starkt ihop med hur kommunen ser på utvecklingen av Kämpersviks samhälle och hur samhällenas utveckling bör ske generellt längs med kusten. Denna fråga bör studeras i det pågående arbetet med ny översiktsplan.

Bebyggelsen i nordöst bedöms kunna utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse men bör i sådana fall på ett bättre sätt anpassas till landskapets förutsättningar så att den upplevs mindre dominerade i förhållande till terrängen och befintlig bebyggelse. Ett område närmast dammen bör också undantas från exploatering. Inom område finns gångstigar som ett eventuellt planförslag bör ta hänsyn till.

Den befintliga fritidshusbebyggelsen i nordöst är underordnad landskapet och topografin enligt en mycket tydligt genomförd lokaliseringsprincip där man konsekvent undvikit alla höjdparter och placerat bostäderna nedanför och mellan bergspartierna. Ur den aspekten är miljö- och byggnadsförvaltningen tveksam till den komplettering som föreslås av enstaka tomter. Inom området kan eventuell förtätning studeras men denna förtätning bör ske enligt samma lokaliseringsprinciper som befintlig bebyggelse.

I förslaget beskrivs att en gång- och cykelväg föreslås mot Kämpersvik i norr och mot Långesjö/Veddö i söder. En gång- och cykelväg som knyter ihop samhällena är mycket positivt både för boende och för en ökad turism.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för planens genomförande. Befintligt fritidshusområde saknar idag anslutning till kommunalt VA men enligt VA-avdelningens planering för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp planeras Heljeröd fritidshusområde anslutas tidigast år 2019. Befintliga bostadsfastigheter har framfört intresse av att ansluta kommunalt VA via avtal och i den diskussionen har sökanden varit delaktig. VA-avdelningen ser positivt på en sådan lösning.

Sammantaget bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att del av ansökan för bostäder i den sydvästra delen saknar stöd i översiktsplanens rekommendationer. Den nordöstra bebyggelsegruppen bedöms kunna utgöra en naturlig komplettering av befintligt fritidshusområde, miljö- och byggnadsförvaltningen konstaterar dock att frågan om hur Kämpersvik på sikt ska utvecklas är en strategisk fråga som bör

studeras i ett sammanhang och som därför i första hand bör studeras i det pågående arbetet med översiktsplan 2030.

Samråd har skett med berörda avdelningar inom Miljö- och byggnadsförvaltningen samt Tekniska förvaltningen.

#### **Yttrande**

Miljö- och byggnadsförvaltningen avstyrker planbesked i den sydvästra delen med hänvisning till översiktsplanens rekommendationer. Den nordöstra bebyggelsegruppen bedöms kunna utgöra en naturlig komplettering av befintligt fritidshusområde, miljö- och byggnadsförvaltningen konstaterar dock att hur Kämpersvik på sikt ska utvecklas är en strategisk fråga som bör studeras i ett sammanhang och som därför i första hand bör studeras i det pågående arbetet med översiktsplan 2030.

Ansökan bedöms avse en "medelstor åtgärd" i kommunens taxa för prövning av planbesked.



Moa Leidzén  
Tf planchef