



Ärendeinformation

Ärendemening Ansökan om planbesked för Kuseröd 1:2, Kuseröd 1:21, Everts sjöbod.

Handläggare Sandra Olsson

Fastighet Planbesked 2015, Kuseröd 1:21, Kuseröd 1:2

Objekt

Status Avslutad

Skede

Diarieplan 313 313 - Planbesked KS

Kommentar 1

Kommentar 2 42692

Akt hos Avslutat

Delegation



Fastighet

Planbesked 2015, Kuseröd 1:21, Kuseröd 1:2
0



Initierare

Kommunstyrelsen

Handlingar

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-10-29	Kommunstyrelsen	928069
Beskrivning För tjänsteytttrande angående ansökan om planbesked för Kuseröd 1:21, Everts sjöbod.		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-10-29	A(0)	928066
Beskrivning 20151029133458905		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-11-04	Kommunstyrelsen	928073
Beskrivning Komplettering till ansökan om planbesked för Kuseröd 1:21 (Kuseröd 1:2), Everts sjöbod.		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-11-04	A(0)	928071
Beskrivning 20151105080949917		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-12-08	Kommunstyrelsen	928077
Beskrivning Angående ansökan om planbesked för boende, hotell och frukostrum, Kuseröd 1:21.		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2015-12-08	M(0)	928075
Beskrivning --#264		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2016-03-11	Kommunstyrelsen	928081
Beskrivning Kommunstyrelsens beslut 2016-03-09 § 57, angående ansökan om planbesked för Kuseröd 1:21, Everts sjöbod, Grebbestad.		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2016-03-11	A(0)	928079
Beskrivning 15-1888-4		
Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2016-08-23		928082
Beskrivning Föredraget KS:s beslut 2016-03-09, § 57		

Källström, Lis

Från: Ksdiarium, kansli
Skickat: den 29 oktober 2015 11:37
Till: Mbndiarium, Miljö&Byggnad
Ämne: För tjänsteyttrande Planbesked för Kuseröd 1:21, Everts sjöbod
Bifogade filer: 20151029114404034.pdf

Hej!

Översänder ansökan om planbesked för tjänsteyttrande. Jag har inget sista datum eftersom inga möten för plangruppen är fastställda för 2016 ännu, men det bör ju bli någon gång i januari. Jag får återkomma så fort jag vet

Med vänlig hälsning
 Marie-Louise Svensson
 Kommunkansliet
 Tel 181 07

Ansökan om plantillstånd

Dnr. KS 2015/052-313

Everts sjöbod, Per o Lars Karlsson, fastighet Kuseröd 1:21 Grebbestad ansöker härmed om plantillstånd att uppföra boendedel, hotellrum samt frukostrum. Markerat på bifogad karta.

Syftet med denna satsning är att kunna erbjuda sällskap på upp till 30 personer övernattning.

I dagsläget kan vi erbjuda konferans, båtturer, ostronprovningar, restaurangdel samt olika aktiviteter för 30 personer. Boendedelen i dag är 6 dubbelrum, max 12 personer.

Vår målsättning är att uppföra mindre byggnader som smälter väl in i befintlig miljö. Se plats bifogat foto.

Grebbestad 28 oktober 2015



Per Karlsson



Lars Karlsson

Everts sjöbod

Grönemadsvägen 61

457 95 Grebbestad

www.evertssjobod.se

Tel 0525-14242, 0706 856363, 0706 725208

Tanums kommun

2015 -10- 29

Dnr. MBN2015/1888-313

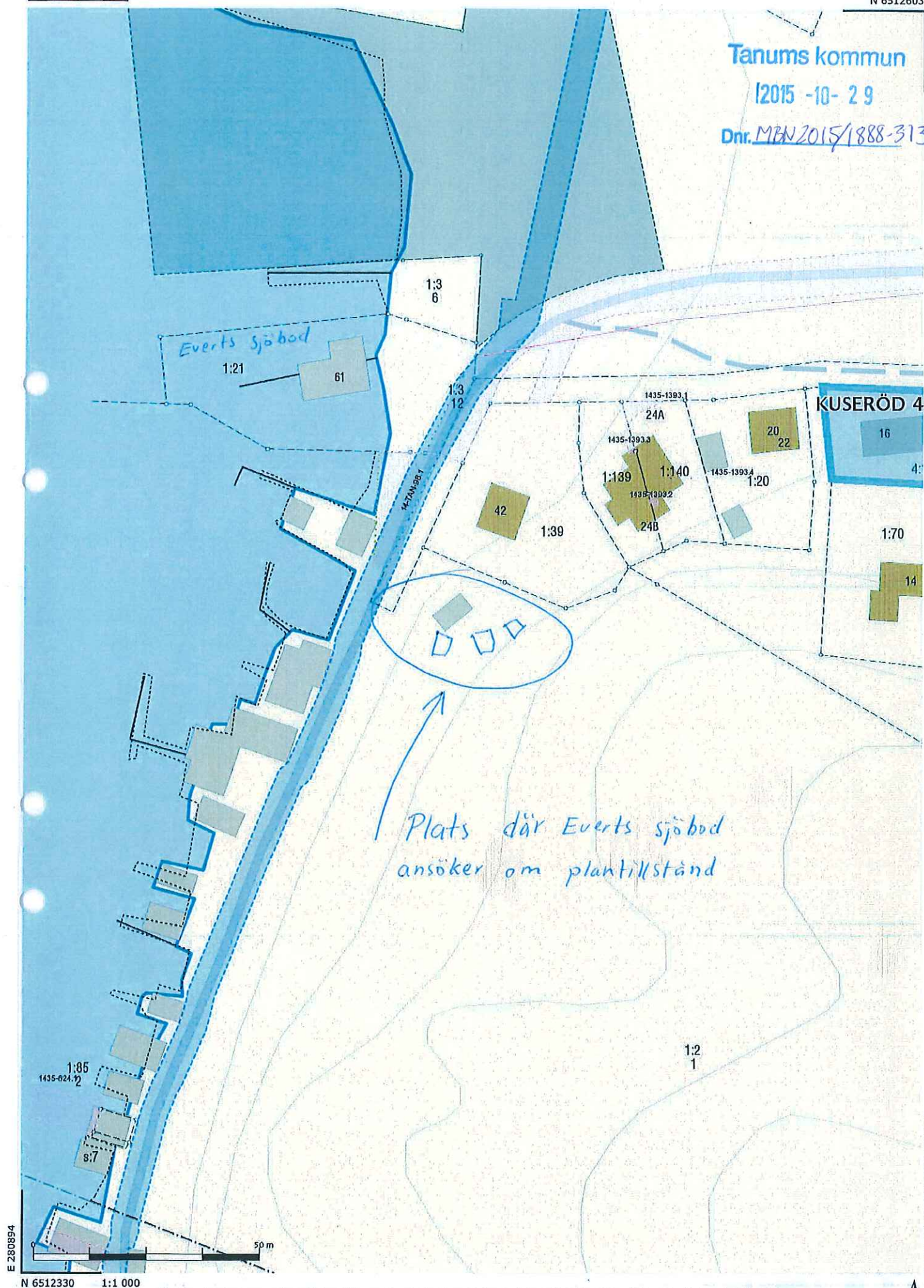




Foto på platsen där Everts sjöbad
ansöker om plantillstånd

Tanums kommun

2015 -10- 29

Dnr. MBN2015/1888-313



Foto på området där Everts sjöbod
ansöker om plantillstånd.

2015 -11- 04

Dnr. MBN 2015/888-313

Källström, Lis

Från: Ksdiarium, kansli
Skickat: den 4 november 2015 16:29
Till: Mbndiarium, Miljö&Byggnad
Ämne: Planbesked för fastighet Kuseröd 1:21, Everts sjöbod Grebbestad
Bifogade filer: 20151104163103168.pdf

Kompletterande handling till tidigare ansökan om planbesked f v b Planavdelningen.

Anna-Lena Schub
Kommunkansliet

Kompletterande uppgifter på tidigare sökt plantillstånd

Everts sjöbod, Per o Lars Karlsson har den 28 oktober sökt om plantillstånd.

Området som plantillståndet avser har fatighetsbetäckning Kuseröd 1:2.

Everts sjöbod, Per o Lars Karlsson har en dialog med markägaren så ägaren till Kuseröd 1:2 är positiv till våra planer.

Vi vill komplettera området till ungefärlig markerad plats till ny bifogad plankarta.

Grebbestad 4 november 2015



Per Karlsson



Lars Karlsson

Everts sjöbod

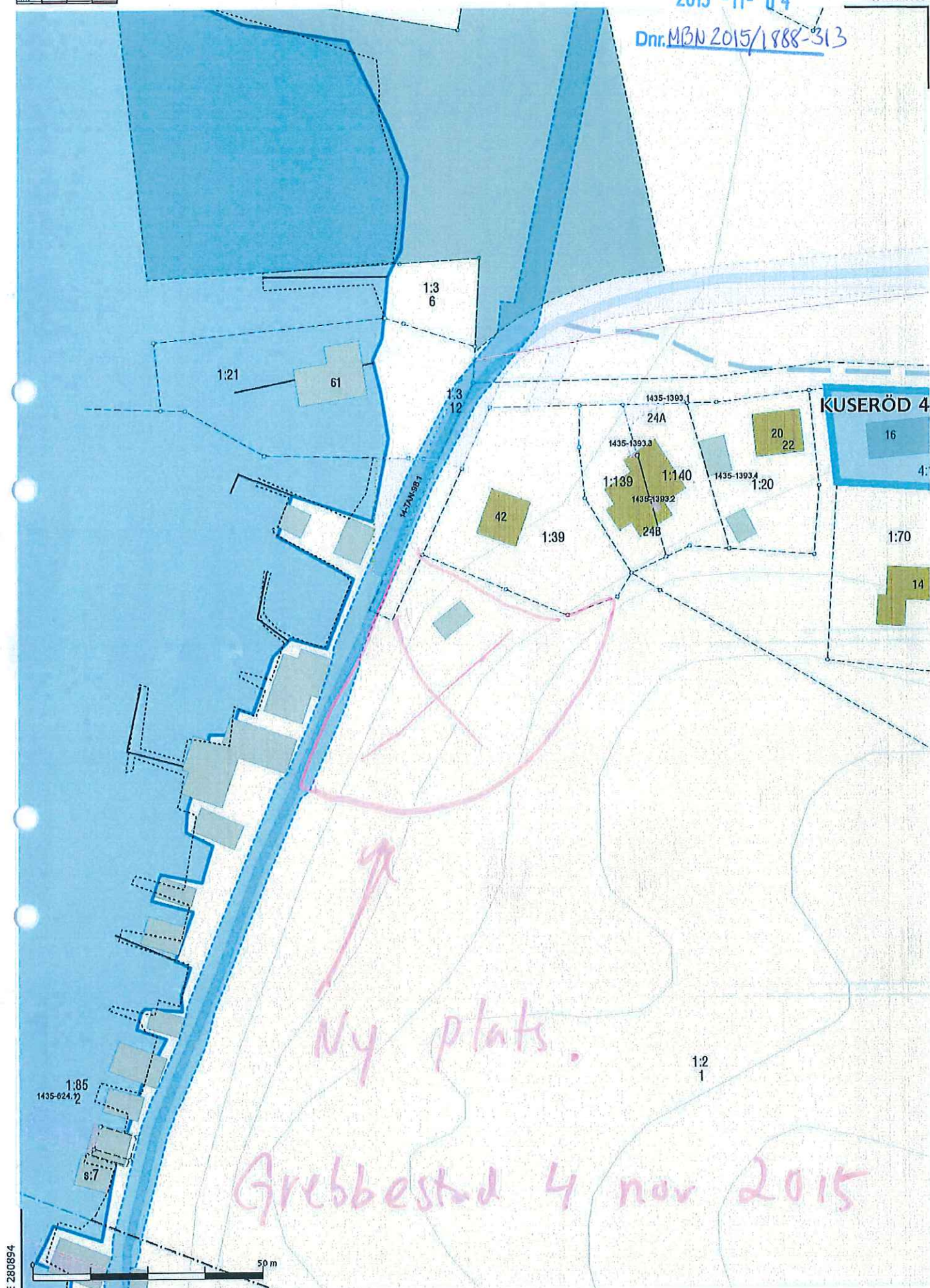
Grönemadsvägen 61

457 95 Grebbestad

www.evertssjobod.se

Tel 0525-14242, 0706 856363. 0706 725208

LANTMÄTERIET



Till Kommunstyrelsen

**Angående ansökan om planbesked för boende, hotell och frukostrum,
Kuseröd 1:21**

Bakgrund

Per och Lars Karlsson, Everts Sjöbod, inkom 2015-10-29 med en ansökan om planbesked. Förtydligande kompletteringar inkom 2015-11-04. Ansökan avser nybyggnation av hotell och boende inom fastigheten Kuseröd 1:2, Grönemadsvägen i Grebbestad. Området tillhör Kuseröd som ligger cirka 2,5 kilometer nordväst om Grebbestad centrum. Planavdelningen förutsätter att det är boende för besöksnäring som planansökan syftar till.

Den aktuella fastigheten är cirka 3,7 hektar stor och ägs av Göran och Karin Friberg. I ansökan framkommer att det finns en positiv dialog mellan markägare och exploatör.

Förutsättningar

Området ingår i Fördjupad översiktsplan för Grebbestad (2006). I den står att ny exploatering i aktuellt område endast är lämplig som komplettering inom befintliga bebyggelsegrupper och att viktiga natur-, kultur- och rekreationsvärden ska bibehållas. Området är inte detaljplanlagt idag men gränsar till flera detaljplaner innehållandes både bostäder och havsanknuten verksamhet.

Platsen omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB) och omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Området är utpekad i Tanums kommuns kulturminnesvårdsprogram från 1984 där området Krossekärr-Kuseröds långa historia finns beskriven. Området har gått från en jordbruksbygd till ett industripräglad bostadsområde till att idag vara ett område befolkat med mestadels sommargäster. Flera av bostadshusen byggdes runt tiden för det senaste sekelskiftet. I vattenområdet en bit utanför strandlinjen finns ett natur 2000-område och ett naturvårdsområde.

Hela det tilltänkta planområdet innefattas av en strandskyddsbestämmelse. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (MB 1999:808 7 kap. 13 §). Detta innebär vidare att det inom ett strandskyddat område bland annat inte får uppföras några nya byggnader (MB 1999:808 7 kap. 15 §). Kommunen eller länsstyrelsen kan dock ge dispens eller upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl. Dessa skäl är som följer:
Området

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,

- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Området är idag oexploaterat så när som på en mindre ekonomibyggnad men ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. I direkt anslutning till havet finns flertalet sjöbodar samt anläggningen Everts sjöbod som erbjuder olika typer av havsanknuten turismnäring med plats för cirka 30 personer. Direkt norr om föreslagen hotellverksamhet finns ett bostadshus. Längs med Grönemadsvägen förekommer flera områden med bostadsbebyggelse.

Det aktuella området består av berg i dagen och större delen av fastigheten ligger på en markant högre höjdnivå än kringliggande bebyggelse. Bebyggelsen är föreslagen i direkt anslutning till Grönemadsvägen som är en relativt smal bilväg utan separat gång- och cykelväg. Trafiksituationen generellt i Grebbestad är idag ansträngd.

Bedömning

En förutsättning för exploateringen är att strandskyddet kan upphävas. Detta kan göras om särskilda skäl för detta föreligger. Planavdelningen ställer sig tveksamma till om något av de särskilda skälen går att tillämpa på det aktuella området. Vid en eventuell planläggning får de särskilda skälen för dispens/upphävande av strandskyddet utredas vidare för att se om det är möjligt att upphäva strandskyddet för den föreslagna verksamheten i och med detaljplanläggning.

De stora höjdskillnaderna inom området skapar svårigheter med att nå upp till de tillgänglighetskrav som ställs på verksamheten. I medel lutar marken närmast Grönemadsvägen 1:3 samtidigt som högsta tillåtna lutning för en handikappanpassad ramp är 1:20. Detta medför att stor vikt måste läggas på anläggningens placering i terrängen vid en planläggning. Förutom tillgänglighetsaspekten är även bebyggelsens inordning i omgivande landskap viktig. Bebyggelsen bör anpassas till såväl terrängen som kringliggande bebyggelse. Lämpligheten att bygga en hotellanläggning i nära anslutning till befintligt bostadshus bör utredas vidare beträffande risk för eventuella störningar.

En eventuell exploatering förutsätter även att infrastrukturen inom området ses över och att eventuella åtgärder säkerställs. Frågan om en eventuell framtida gång- och cykelväg längs Grönemadsvägen i linje med den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad bör i sådana fall behandlas.

Yttrande/förslag

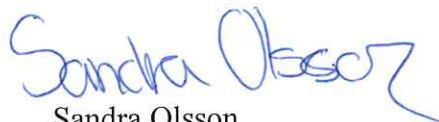
Med hänvisning till ovanstående avstyrker miljö- och byggnadsförvaltningen rubricerade ansökan om planbesked.

Ett upphävande av strandskyddsbestämmelsen för området är en förutsättning för planläggning och det krävs väl motiverade särskilda skäl för att detta skall vara möjligt. Vidare skapar områdets kuperade terräng svårigheter med hänsyn till tillgänglighet och landskapsanpassning.

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



Olof Jönsson
T.f. Planchef



Sandra Olsson
Planeringsarkitekt

Källström, Lis

Från: Svensson, Marie-Louise
Skickat: den 11 mars 2016 13:34
Till: Mbndiarium, Miljö&Byggnad
Ämne: Exp Ks §57
Bifogade filer: Protokollsutdrag.doc.rtf

Beslut enligt exp.listan
ML

KS § 57

KS 2015/0562-313

Planbesked för fastighet Kuseröd 1:21, Everts sjöbod Grebbestad

Sammanfattning

Per och Lars Karlsson, Everts Sjöbod, har inkommit med en ansökan om planbesked för Kuseröd 1:21. Förtydligande kompletteringar inkom 2015-11-04.

Ansökan avser nybyggnation av hotell och boende. Området tillhör Kuseröd som ligger cirka 2,5 kilometer nordväst om Grebbestad centrum, vid Grönemadsvägen. Planavdelningen förutsätter att det är boende för besöksnäring som planansökan syftar till. Den aktuella fastigheten är cirka 3,7 hektar stor och ägs av Göran och Karin Friberg. I ansökan framkommer att det finns en positiv dialog mellan markägare och exploatör.

Ärendebeskrivning

Området ingår i Fördjupad översiktsplan för Grebbestad (2006). I den står att ny exploatering i aktuellt område endast är lämplig som komplettering inom befintliga bebyggelsegrupper och att viktiga natur-, kultur- och rekreationsvärden ska bibehållas.

Området är idag oexploaterat så när som på en mindre ekonomibyggnad men ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. I direkt anslutning till havet finns flertalet sjöbodar samt anläggningen Everts sjöbod som erbjuder olika typer av havsanknuten turistnäring med plats för cirka 30 personer. Direkt norr om föreslagen hotellverksamhet finns ett bostadshus. Längs med Grönemadsvägen förekommer flera områden med bostadsbebyggelse.

Det aktuella området består av berg i dagen och större delen av fastigheten ligger på en markant högre höjdnivå än kringliggande bebyggelse. Bebyggelsen är föreslagen i direkt anslutning till Grönemadsvägen som är en relativt smal bilväg utan separat gång- och cykelväg. Trafiksituationen generellt i Grebbestad är idag ansträngd.

En förutsättning för exploateringen är att strandskyddet kan upphävas. Detta kan göras om särskilda skäl för detta föreligger. Planavdelningen ställer sig tveksamma till om något av de särskilda skälen går att tillämpa på det aktuella området. Vid en eventuell planläggning får de särskilda skälen för dispens/upphävande av strandskyddet utredas vidare för att se om det är möjligt att upphäva strandskyddet för den föreslagna verksamheten i och med detaljplanläggning.

Nämnd/Styrelse
Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2016-03-09

Diarienummer
KS 2015/0629-900

De stora höjdskillnaderna inom området skapar svårigheter med att nå upp till de tillgänglighetskrav som ställs på verksamheten. I medel lutar marken närmast Grönemadsvägen 1:3 samtidigt som högsta tillåtna lutning för en handikappanpassad ramp är 1:20. Detta medför att stor vikt måste läggas på anläggningens placering i terrängen vid en planläggning.

Förutom tillgänglighetsaspekten är även bebyggelsens inordning i omgivande landskap viktig. Bebyggelsen bör anpassas till såväl terrängen som kringliggande bebyggelse. Lämpligheten att bygga en hotellanläggning i nära anslutning till befintligt bostadshus bör utredas vidare beträffande risk för eventuella störningar.

En eventuell exploatering förutsätter även att infrastrukturen inom området ses över och att eventuella åtgärder säkerställs. Frågan om en eventuell framtida gång- och cykelväg längs Grönemadsvägen i linje med den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad bör i sådana fall behandlas.

Med hänvisning till ovanstående avstyrker miljö- och byggnadsförvaltningen rubricerade ansökan om planbesked.

Planavdelningen meddelar muntligt i en kompletterande bedömning att ett alternativ till föreliggande ansökan kan vara att utöka planområdet till att omfatta fastigheterna Kuseröd 1:21, 1:3 och 1:2. Ett sådant planområde ger förutsättningar för alternativa placeringar av anläggningen.

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked
Tjänsteyttrande från plan- och byggavdelningen
Minnesanteckningar från plangruppen den 24 februari 2016
Tjänsteskrivelse daterad 26 februari 2016

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att medge planbesked för ett planområde omfattande fastigheterna Kuseröd 1:21, 1:3 och 1:2.

Planbeskedet bekostas av den sökande. Planarbetet ska påbörjas samt plan- eller exploateringsavtal tecknas med kommunen inom två år. Planarbetet prioriteras i enlighet med den kommunala prioriteringsordningen för

Nämnd/Styrelse
Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2016-03-09

Diarienummer
KS 2015/0629-900

planarbeten. Kostnaden för planbeskedet är enligt av kommunfullmäktige
fastställd taxa.

Planen bedöms kunna antas om tidigast 5 år.

Tanums kommun

2016-03-11

Dnr. MBN 2015/1888-313

Beslutet skickas till

Sökande
Planavdelningen

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande