

2025-03-26

§ 48 2025.181 KS

Utökning av Lövekulle camping

Ärendebeskrivning

Lövekulle camping är en del av besöksnäringen i kommunen och är välbesökt under sommarhalvåret, men för liten för att täcka den efterfrågan som finns under högsäsong och för att driva den på ett ekonomiskt hållbart sätt. Antalet campingtomter minskade från 92 st till 78 st år 2022 efter krav från brandskyddsmyndigheten, pga att de befintliga campingtomterna var för små.

Kommunledningskontoret planerar för en utökning av campingen med ca 60 platser och byggnation av ett nytt servicehus.

Kommunfullmäktige antog den 15 juni 2022 Planprogram Mjörnstranden, § 141 2021.050 KS där den planerade utökning av befintligt campingområde på fastigheten Lövekulle 1:26 är inritad. Den föreslagna utökningen blir således en del i genomförandet av planprogrammet för Mjörnstranden.

Delar av utökningen ryms inom befintlig detaljplan, DP 47 Alfhem-Lövekulle, inklusive en byggrätt som motsvarar storleken på det planerade servicehuset. Övriga delar utgörs av icke detaljplanerad mark.

Området omfattas av strandskyddspens enligt kap 7 Miljöbalken (1998:808). Inför beslut om utökning har kommunledningskontoret sökt strandskyddsdispens för utökning av campingområde och nybyggnation av ett servicehus på befintlig byggrätt. Dispens beviljades i bygg- och miljönämnden § 132 2023.148 BMN den 19 december 2023 med stöd av undantagsbestämmelserna i 7 kap. 18 c § 4 Miljöbalken.

Länsstyrelsen Västra Götaland överprövade ärendet våren 2024, med upphävde inte den beviljade strandskyddsdispensen utan beslutade om ett tillägg av vissa begräsningar som garanterar allmänhetens tillträde till platsen den 20 juni 2024 dnr 1189-2024.

Bygglov krävs för anläggandet av campingsytor och servicehus.

De vattenledningar och den avloppspumpstation som finns på området har för liten kapacitet för att betjäna de nya campingsytorna. VA-avdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan tidigare planerat en ny pumpstation för området och dialog sker med dem för att kunna effektivisera genom att genomföra båda entreprenaderna samtidigt.

2013 sades det långsiktiga hyreskontraktet med hyresgästen upp med hänvisning till kommande planprogram. Sedan dess har hyresgästen ett ett-årigt kontrakt utan möjlighet till indexreglering av hyran. I samband med att de nya ytorna står klara behöver ett nytt hyreskontrakt upprättas för hela campingområdet. Förslaget från kommunledningskontoret är att detta tecknas med befintlig hyresgäst med en hyrestid på 25 år.

2025-03-26

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 11 mars 2025 lämnat följande yttrande:

Camping är en stor besöksnäring i Sverige och flest campingnätter har Västra Götalandsregionen, med ca 3,3 mn gästnätter per år, vilket är nästan dubbelt så många som den näst största regionen Kalmar.

Efterfrågan på campingnätter på Lövekulle camping är större än tillgången. Läget nära både fiske, bad och rekreativsmöjligheter med gång-/cykelavstånd till stadskärnan och närheten till Göteborg ger goda förutsättningar för en utökning. Statistik från campingen visar att de haft en ökning av antalet gästnätter sedan 2021 och att de får avvisa ett stort antal ekipage varje dag under högsäsong på grund av platsbrist. Som mest rör det som om 80-90 ekipage enskilda dagar, med ett genomsnitt på ca 35-45 ekipage i mitten av juli, ej inbegripet dem som inte kunnat göra bokningar via internet. Det finns även efterfrågan på ställplatser för husbil i kommunen.

Enligt branschorganisation SCR behöver en camping ha 200-250 campingtomter för att bära sig ekonomiskt. Med den planerade utökningen av ca 60 tomter ger det en totalt på ca 140 campingtomter på Lövekulle camping. Med en utökning av antalet campingtomter skulle efterfrågan på ställplatser för husbil troligen minska.

Statistik från Västsvenska turistrådet gjorde 2024 en intervjuundersökning som visade att besökare spenderar ca 900 kr/dygn inklusive boende, varav 57 % är restaurangbesök, livsmedel, shopping och aktiviteter. Med 60 extra campingplatser torde det innebära att intäkterna för det lokala näringslivet skulle öka.

Kommunledningskontoret anser att en utveckling av campingområdet är nödvändig för att långsiktigt kunna ha kvar camping på platsen, oavsett vem som driver campingverksamheten. Om inte campingen går att hyra ut externt på grund av för låg eller ingen lönsamhet, kommer det att innebära framtida hyresförluster. Vidare bedömer kommunledningskontoret att det finns en efterfrågan på de nytillkommande campingtomterna som motiverar den ökade hyreskostnad som tillkommer hyresgästen. Utöver de effekter som utökningen har på själva hyresförhållandet bedömer kommunledningskontoret att en utökning av campingen högst troligt kommer att befrämja det lokala näringslivet.

För att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk lösning föreslås att ett nytt hyreskontrakt på 25 år skrivs med befintlig hyresgäst med en hyresnivå som täcker gjorda investeringar. Då antalet platser, även efter utökningen inte kommer upp till de av SCR rekommenderade 200-250 platserna, har hyresgästen planer på att bygga fler stugor på fastigheten för att ytterligare öka intäktsmöjligheterna. För att möjliggöra investeringar på kommunens fastighet krävs att hyresgästen kan räkna hem denna under en längre period.

2025-03-26

Beslut**Förslag till beslut i kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att genomföra den planerade utökningen och teckna ett 25-årigt avtal med hyresgästen inför säsongen 2026.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Utökning av Lövekulle camping med nytt hyreskontrakt
- Utvecklingsplan Lövekulle camping
- Beslut om överprövad standskyddsdispens för utökning av campingsplats