



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R107:1985

Ertseröd

Förplanering av ett turistprojekt i Bohuslän

R/mw

Gunnar Hammarström

BYGGDOK

Institutet för bygdokumentation
Hälsingegatan 49
113 31 Stockholm, Sweden
Tel 08-34 01 70
Telex 125 63. Telefax 08-32 48 59

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac *ser*

Byggeforskningsrådet

R107:1985

ERTSERÖD

Förplanering av ett turistprojekt i Bohuslän

Gunnar Hammarström



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 820567-4 från Statens råd för byggnadsforskning till Bohuskommunernas byggnadskontor i Uddevalla. Projektet har samfinansierats med Tanums kommun, Naturvårdsverket samt Landstinget i Göteborgs och Bohuslän.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R107:1985

ISBN 91-540-4435-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

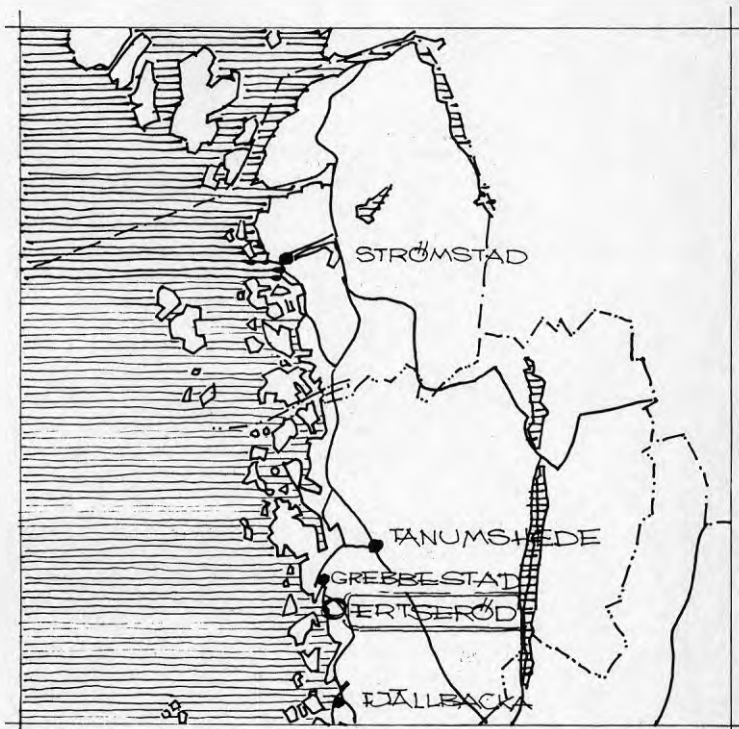
Liber Tryck AB Stockholm 1985

INNEHÅLL

o	SAMMANFATTNING	5
o	UTGÅNGSPUNKTER	9
	Det kommunala programmet för Ertserödsområdet	10
	Ertserödsprojektet och den fysiska riksplaneringen	11
	Ertserödsprojektet och den statliga rekreationspolitiken	14
	Ertserödsprojektet i ett regionalpolitiskt perspektiv	16
o	ARBETSFORMER	21
	BFR-projektets förhållande till det kommunala Ertserödsprojektet	22
	Arbetsgång	24
o	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GENOMFÖRANDE	27
	Fiskeribiologisk undersökning	28
	Landskapsanalys	29
	Geoteknisk undersökning	30
	Handikapputredning	30
	Marknadsundersökning	31
o	BEARBETNING AV LOKALPROGRAM	37
	Anpassning till marknadsönskemål	38
	Handikappanpassning	39

o	IDEFÖRSLAG TILL PROJEKTETS UTFORMNING	41
	Läget	42
	Situationsplanen	43
	Hamnanläggningen	44
	Centralanläggningen	44
	Boendeanläggningen	45
	Aktiviteter	46
	Sammanställning	47
o	PROJEKTETS EKONOMI	57
	Investeringar	59
	Verksamhet, beläggning och priser	61
	Intäkter	61
	Driftskostnader	63
	Kapitalkostnader	64
	Resultatkalkyler	65
	Slutsatser	71
o	SAMHÄLLSEKONOMISKA KONSEKVENSER	73
	Sysselsättningseffekter	74
	Kommunala intäkter och subventioner	75
o	GENOMFÖRANDEÅTGÄRDER	77
	Bildande av huvudman	78
	Intressenter knyts till projektet	79
	Generalplanearbetet påbörjas	79
o	AVSTÄMNING	83
	Ursprunglig målsättning - nyinriktning, erfarenheter av generellt intresse	84

SAMMANFATTNING



SAMMANFATTNING

Ertseröd är ett stycke bohuslänskt kustområde strax söder om Grebbestad i Tanums kommun i norra Bohuslän. Där har i den kommunala planeringen föreslagits uppbyggnad av ett stort turistcentrum med fritidsaktiviteter som tillvaratar området fina naturliga förutsättningar. Möjligheter ges att där bygga fritidsbo-städer för ca 2000 personer, främst i ett billigt boende genom uthyrning. Anläggningen skall göras allmänt handikappvänlig men också ge möjlighet för rekreation åt ett antal gravt rörelsehindra-de.

Projektet stämmer väl med centrala mål för turismen och är inarbetat i den översiktliga fysiska planeringen. Den kommunala målsättningen är att skapa en fritidsanläggning som är anpassad för en bred allmänhet och skall ge sysselsättning och skatteintäk-ter.

Ett problem är att det knappast finns några liknande anläggningar att hämta erfarenheter ifrån. Detta beror främst på svårigheterna att få lönsamhet i projekt som främst vänder sig till turister under den korta sommarsäsongen.

Kommunen har därför velat ytterligare analysera projektet för att nå fram till en lösning som förutom att motsvara de uppställda målen också får en så god lönsamhet som möjligt. Faktorer som då måste särskilt beaktas är att anläggningen så nära som möjligt motsvarar turisternas efterfrågan, att möjligheterna till säsongsförlängning tas till vara, att delar av anläggningen kan få en helårsanvändning och att byggnadernas utförande tekniskt och funktionellt motsvarar dessa önskemål till så låga anläggnings-kostnader som möjligt.

Olika undersökningar har gjorts i detta syfte. De tekniska förutsättningarna för att bygga upp den skisserade anläggningen har närmare undersökts. En fiskeribiologisk undersökning har utförts av den havsvik som avsetts att byggas ut till en hamn och möjligheterna till byggande runt hamnen har studerats i en geoteknisk undersökning.

Som grund för ett idéförslag har också gjorts en landskapsanalys där synpunkter lämnas på bebyggelsens inpassning i terrängen.

För att undersöka om tidigare idéer om anläggningens innehåll och utformning motsvarar efterfrågan har en marknadsanalys gjorts där dels den turistande allmänheten tillfrågats dels företrädare för turistnäringen.

Hur handikappintressena bäst skall kunna tillgodoses har studerats särskilt. Olika handikapporganisationer har tillfrågats och bl a har framkommit att något behov av en tänkt rehabiliteringsanläggning inte föreligger. Behovet av en väl handikappanpassad fritidsanläggning bedöms däremot som mycket stort.

Med stöd av gjorda undersökningar har en bearbetning gjorts av tidigare lokalprogram och på basis av detta har ett idéförslag upprättats. Detta redovisar en fritidsanläggning som i allt väsentligt motsvarar de tidigare uppställda målen.

Idéförslaget har kostnadsberäknats och lagts till grund för en företagsekonomisk analys. I en datamodell har konsekvenserna av olika antaganden om säsongslängd, beläggning och avgifter kunnat studeras. Resultatet visar att om målsättningen med billigt boende i uthyrningsanläggningen skall kunna förverkligas erfordras betydande tillskott av kapital som hjälp för att täcka investeringskostnaderna.

Projektets sysselsättningsmässiga konsekvenser har också uppskattats. Dessa har sedan lagts till grund för en beräkning av de kommunala intäkterna.

Då projektet genom de gjorda utredningarna kunnat bedömas och realistiska förutsättningar för dess genomförande har ansetts föreligga, bl a genom utlovat stöd från stat och landsting har genomförandeåtgärder startats. En kommunal stiftelse har bildats som huvudman för anläggningen och kontakter har tagits med intresserade byggföretag. För att fastlägga de översiktliga planförutsättningarna har ett generalplaneförslag upprättats och antagits av kommunfullmäktige.

UTGÅNGSPUNKTER



UTGÅNGSPUNKTER

Det kommunala programmet för Ertserödsområdet

Kommunfullmäktige i Tanums kommun beslöt i juni 1979 att Ertserödsområdet i den då pågående områdesplaneringen skulle avsättas för det rörliga friluftslivet med möjlighet att där tillskapa rehabiliteringsanläggning, hotell med restaurang och stugby. En kommitté utsågs av kommunstyrelsen för att närmare utreda förutsättningarna för utbyggnad av sådana anläggningar. Bohuskommunernas Byggnadskontor, BBK, Uddevalla, anlätades som konsult. Utredningsarbetet stöddes ekonomiskt av den statliga rekreationsberedningen.

I det program för Ertserödsområdet som togs fram av kommittén anges följande mål för den tänkta utbyggnaden.

- o En fritidsanläggning skall tillskapas som har sin tyngdpunkt i ett enkelt och prisbilligt fritidsboende. Boendet skall främst ske i stugor för uthyrning och i vandrarhemsliknande anläggningar. Det prisbilliga boendet skall främst tillgodose de behov som finns hos de grupper som av ekonomiska eller andra skäl inte har tillgång till eget fritidsbhus eller fritidsbåt; låginkomsttagare, barnrika familjer, ungdomar och ensamstående med barn.
- o Anläggningarna skall utformas så att de i stor utsträckning blir tillgängliga för handikappade. Möjligheten att placera en handikappanläggning inom området skall studeras.
- o Utöver detta bör visst utrymme ges även för andra fritidsboendeformer såsom stugor och lägenheter för andelsförsäljning, hotell, pensionat m m. En integrerad boendeanläggning

skall eftersträvas av sådan storlek att den ger underlag för olika slags service och aktiviteter.

- o Anläggningen skall ha ett sådant utbud av aktiviteter att den blir attraktiv för både när- och fjärrrekreation.

Fritidsanläggningen skall ha en sådan omfattning och karaktär att den ger ett värdefullt sysselsättningstillskott för Grebbestad och andra närliggande orter. Den kan också bidra till att en hög servicenivå kan upprätthållas och utvecklas i området.

Sådana anläggningar som har en säsongsförlängande effekt skall prioriteras då de därigenom ger mer stadigvarande sysselsättning och förbättrar underlaget för butiker och andra verksamheter såväl inom området som i Grebbestad.

Utbyggnaden bör ske i etapper. Härigenom kan uppkomna effekter studeras och ge bättre underlag för fortsatt verksamhet. En etappvis utbyggnad är också önskvärd för att lokala byggföretag och arbetskraft inom kommunen skall kunna utnyttjas i uppbyggnadsskedet.

- o De ekologiska sambanden skall beaktas. Vid planering av området skall därför anläggningarnas placering, utformning och byggande ta hänsyn till de lokala resurserna i natur, klimat och landskap.

Ertserödsprojektet och den fysiska riksplaneringen

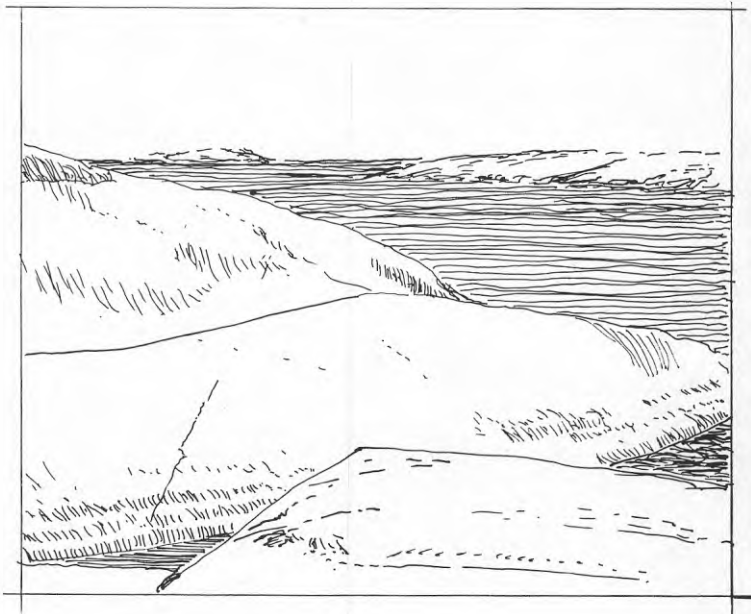
Behovet av att säkerställa naturresurser för det rörliga friluftslivet, inte minst på västkusten, var ett viktigt motiv för den fysiska riksplaneringen (FRP) när den påbörjades under den andra hälften av 1960-talet. I det första riksdagsbeslutet om FRP år 1972 betecknades norra Bohusläns kust som obruten. Den bör enligt beslutet disponeras så att ett allsidigt utnyttjande för fritidsändamål blir möjligt.

Mot bakgrund av det kommunala programarbete som följde därpå beslöt regeringen år 1975 att de berörda kommunerna skulle utföra en översiktlig planering av det obrutna kustområdet i norra Bohuslän och redovisa sina ställningstaganden på ett sätt som ger en översiktlig bild av avsedd markanvändning.

Så skedde också. I regeringens redovisning år 1979 av det s k planeringsskedet i den fysiska riksplaneringen konstaterades att övergripande riktlinjer för planeringen hade utarbetats av Norra Bohusläns Kustutredning (NBK) med representanter för de berörda kommunerna, Bohusläns samarbetskommitté, landstinget och länsstyrelsen. Kommunerna hade också upprättat och antagit markdispositionsplaner för kustområdet. Inom ramen för NBK hade därtill utarbetats en rapport som var avsedd att belysa förutsättningarna för en fortsatt utveckling av turism och rekreation inom det primära rekreationsområdet Norra Bohusläns skärgård.

NBK formulerade mål och riktlinjer som var avsedda att utgöra en gemensam grund för kommunernas planering av kustområdet. Den

princip som förordades för utbyggnad av anläggningar för turismen var att sådana skulle koncentreras till ett begränsat antal utvecklingsområden med anknytning till etablerade centra för service och kommunikation i kustområdet. I vilken omfattning och på vilket sätt utvecklingsområdena skall kunna bebyggas måste, enligt NBK:s riktlinjer, utredas i särskilda områdesplaner.



I samband med arbetet med NBK upprättade och antog Tanums kommun en markdispositionsplan för kustzonen. Enligt den planen ingår Ertserödsområdet i det större utbyggnadsområde för huvudsakligen helårsändamål som omger Grebbestad. I det nu föreliggande förslaget till områdesplan för Grebbestad har kommunfullmäktiges beslut om Ertserödsområdet beaktats. Således betecknas Ertserödsområdet dels som område för rörligt friluftsliv, dels som naturreservat. Ett område på ca 15 ha anvisas för den föreslagna fritidsanläggningen.

I beslutet år 1979 med anledning av den fysiska riksplaneringens planeringsskede angav regeringen bl a följande utgångspunkter för den fortsatta planeringen av norra Bohusläns kustområde:

- Det är angeläget att utvecklingen av bebyggelse m m planeras så att större sammanhängande, och av bebyggelse orörda områden bevaras.
- Utvecklingen av bebyggelse och anläggningar för turism och friluftsliv i kust-och skärgårdsområdet bör planeras så att den bofasta befolkningens intressen tillgodoses.
- Den mark som bedöms lämplig för utveckling av fritidsbe-

byggelse bör i första hand reserveras för fritidsboende i andra former än enskild fritidsbebyggelse och för anläggningar som tillgodoser friluftslivets behov.

Anläggningar för turism och friluftsliv bör ges en skala och utformning i övrigt som är anpassad till den lokala miljön. Större anläggningar av hotellkaraktär bör lokaliseras till befintliga samhällen.

I regeringsbeslutet angavs också att länsstyrelserna under år 1982 skulle ge regeringen en ny redovisning av det fortsatta arbetet med att fullfölja riktlinjerna för hushållning med mark och vatten. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län konstaterade då i sin redovisning bl a att kommunerna i den norra länsdelen har lagt ned ett betydande arbete för att utveckla turismen och rekreationslivet i enlighet med riktlinjerna för det primära rekreationsområdet och att det s k utvecklingsprogrammet för turism och rekreation inom området också utgör ett viktigt underlag för planeringen av den obrutna kusten.

Den enda större satsning inom det primära rekreationsområdet som länsstyrelsen kunde rapportera om var Ertserödsprojektet. I sitt yttrande framhöll länsstyrelsen det angelägna i att projektet ges ett sådant statligt stöd att det kan förverkligas, eftersom anläggningen skulle få stor betydelse både som stödpunkt för turismens utveckling i området och som pilotprojekt för liknande anläggningar.

På regeringens uppdrag har statens planverk yttrat sig över 1982 års redovisning från länsstyrelserna. Verkets allmänna ställningstagande till det arbete som enligt länsstyrelserna hade utförts inom de primära rekreationsområdena var att utvecklingsprogrammets åtgärdsförslag var väl avvägda. I sina länsvisa kommentarer uttalar planverket som sin uppfattning att Ertserödsprojektet är ett exempel på en anläggning som stämmer väl överens med riktlinjerna för turismens och fritidsbebyggelsens utveckling i ett attraktivt rekreationsområde.

Överväganden för det fortsatta arbetet med fysisk riksplanering redovisades av bostadsdepartementet år 1979 i en rapport¹⁾ som remissbehandlades och därefter bildade utgångspunkt för en proposition som lämnades i april 1981.

I frågor som gäller fritidsboende och turism inom de primära rekreationsområdena lämnades i rapporten inte några förslag till ytterligare riktlinjer för markanvändningen. I rapporten uppmärksammades emellertid att det från många håll har framförts att det statliga stödet till utbyggnad av anläggningar för fritidsboende och rekreation måste förbättras.

Detta underströks ytterligare av många remissinstanser. Regeringen ansåg emellertid att frågan kräver vidare överväganden och hänvisade i propositionen till de utredningsarbeten som då pågick. De har nu slutförts och resulterat bl a i förslag tillförbättrat ekonomiskt stöd till anläggningar för turism och fri-

1) (SOU 1979:54-55) Hushållning med mark och vatten 2

luftsliv. Som framgår av följande avsnitt har emellertid dessa utredningsförslag inte förverkligats i 1984 års beslut om den statliga rekreationspolitiken.

När detta skrivs, sommaren 1984, pågår inom bostadsdepartementet arbetet med ett förslag till lag om hushållning med naturresurser m m. Enligt det förslag (Ds Bo 1984:3) som remissbehandlades våren 1984 kommer lagen att innehålla bl a "grundläggande hushållningsbestämmelser" om hur mark- och vattenområden skall användas och "särskilda hushållningsbestämmelser" för vissa större områden i landet. Det innebär i princip, om lagen antas, att de planeringsriktlinjer som statsmakterna tidigare har angett för den fysiska planeringen nu blir lagfästa.

För norra Bohusläns kustområde innebär de föreslagna bestämmelserna bl a att vissa industrianläggningar inte får komma till stånd och att åtgärder inom sådana mark- och vattenområden som har stora värden för turismen och friluftslivet får vidtas endast om åtgärderna är förenliga med dessa värden.

För Ertserödsprojektet torde lagregleringen av planeringsriktlinjerna endast vara ytterligare en bekräftelse på att projektet i ett nationellt perspektiv innebär att naturresurserna används på ett önskvärt sätt.

Ertserödsprojektet och den statliga rekreationspolitiken

Vid slutet av år 1983 aktualiserades en översyn av den statliga rekreationspolitiken genom att såväl rekreationsberedningen som den turist- och rekreationspolitiska utredningen (TUREK) lämnade sina betänkanden till chefen för jordbruksdepartementet. Efter remissbehandling bildade de tillsammans med fritidsboendekommitténs likaledes remissbehandlade betänkande underlag för den proposition om rekreationspolitikens framtida inriktning som behandlades av riksdagen våren 1984.

Det kommunala programmet för Ertseröds fritidsområde skrevs mot bakgrund av de mål för rekreationspolitiken som riksdagen lade fast år 1975. Det grundläggande målet var att rekreationspolitiken måste ges en sådan inriktning att den möjliggör för alla att få den avkoppling och motion som var och en har rätt att kräva.

I 1975 års riksdagsbeslut utpekades Norra Bohuslän tillsammans med ytterligare 24 s k primära rekreationsområden i landet, vilka ansågs vara särskilt lämpliga för turism och rekreation med tonvikt på långväga besökare.

Planeringen av de primära rekreationsområdena skulle följas av en statlig beredning för turism och rekreation - rekreationsberedningen. Beredningen fick år 1979 i uppdrag att ekonomiskt och på andra sätt stödja arbetet med utvecklingsprogram för de primära rekreationsområdena.

Utvecklingsprogrammet för Norra Bohuslän inriktades främst mot konkreta projekt som ansågs angelägna att genomföra. I varje kommun bildades en särskild arbetsgrupp för utvecklingsprogram.

I Tanums kommun arbetade den kommunala arbetsgruppen parallellt med Ertserödskommittén.

Ungefär samtidigt som programmet för Ertseröds fritidsområde antogs av kommunfullmäktige i Tanums kommun lämnade den statliga fritidsboendekommittén sitt betänkande till chefen för bostadsdepartementet. Fritidsboendekommittén ansåg att det i tider med en svag ekonomisk utveckling är särskilt angeläget att framhålla det grundläggande målet för samhällets insatser på rekreativpolitikens område. En allmän inriktning på kommitténs arbete var därför att föreslå åtgärder som främjar tillkomsten av fritidsbostäder som kan utnyttjas till rimliga kostnader. Kommittén ansåg också att särskilda åtgärder bör vidtas med hänsyn till handikappade människor. Kommittén föreslog bl a att statens ekonomiska stöd till anläggningar för turism och friluftsliv skall förbättras.

Medan arbetet med Ertserödsprojektet har fortsatt har rekreativberedningen och TUREK lagt fram sina förslag. De har därefter övervägts av regeringen under arbetet med den proposition om turist- och rekreativpolitik som riksdagen behandlade våren 1984. I utredningsförslagen finns det ingenting som talar emot att Ertserödsprojektet fullföljs så som det beskrivs i det antagna programmet.

Rekreativberedningen har beskrivit hur turismen har utvecklats i landet som helhet och i de s k primära rekreativområdena. Mot bakgrund av bl a en analys av områdenas särart och utvecklingsförutsättningar har beredningen föreslagit att Norra Bohuslän och ytterligare sju av de primära rekreativområdena prioriteras när det gäller statens insatser för turism och rekreativ. I sin genomgång av utvecklingen i Norra Bohuslän har beredningen särskilt funnit Ertserödsområdet intressant och angeläget.

TUREK har bl a utrett vad som hindrar människor från att göra turistresor och ägna sig åt friluftsliv. Utredningen har funnit att det förutom de materiella hindren finns betydande psykologiska eller sociala hinder. Särskilt missgynnade grupper är barnfamiljer (särskilt kvinnorna), handikappade och låglönegrupper.

TUREK har funnit goda skäl för samhället att stimulera friluftslivet. I samhällets åtaganden inom turism och friluftsliv måste dock enligt utredningen jämlikhetsaspekterna vägas in mer målmedvetet än för närvarande. Det innebär bl a att anläggningar för turism och friluftsliv i större utsträckning än i dag bör göras tillgängliga för handikappade och att kommuner och andra samhällsorgan som driver stugbyar eller disponerar uthyringsstugor m m bör pröva olika vägar att underlätta för barnfamiljer att hyra en stuga under semestern.

Som försöksverksamhet har utredningen föreslagit samhällelig förmedlingsverksamhet av stugor. Utredningen har därutöver föreslagit vissa andra åtgärder för att göra det enkelt och billigt att åka på turistresor, för att förbättra organisationernas möjligheter att stimulera till friluftsliv, m m.

Regeringen betonade i sin proposition 1983/84:145 de handelspolitiska aspekterna på turismen och rekreativlivet. En viktig

utgångspunkt är enligt propositionen att de naturliga förutsättningarna i vårt land tas tillvara och nyttjas för att förbättra våra möjligheter som turistland. Det är enligt propositionen väsentligt att antalet turister i Sverige kan ökas. Det är också viktigt att fler svenskar bereds möjlighet att utnyttja sin fritid för rekreation och turism i det egna landet i sådana former, som var och en önskar.

Målen skall nås genom marknadsföringsåtgärder, utveckling av turistnäringen och generella åtgärder inom olika områden. Konkret innebär detta bl a en förstärkning av Sveriges Turistråd, vissa förändringar av reglerna för det arbetsmarknadspolitiska stödet till turismen och att en särskild s k strukturplan bör upprättas för turismen.

Rekreatjonsberedningens förslag att styra de statliga insatserna främst till vissa prioriterade områden (däribland norra Bohuslän) bland de primära rekreatjonsområden ansåg regeringen inte vara befogat.

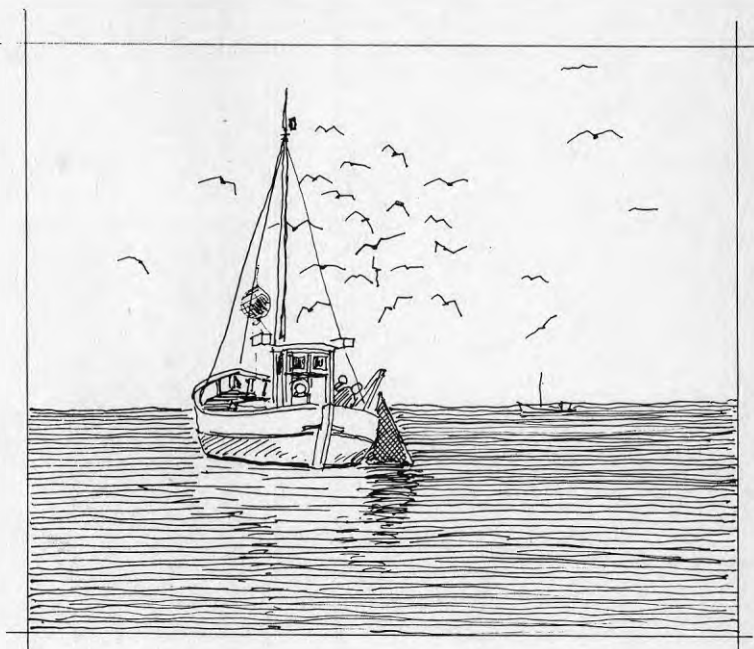
Riksdagen beslutade vid behandlingen av den turist- och rekreatjonspolitiska propositionen i enlighet med vad kulturutskottet anförde om målen för rekreatjonspolitiken. Utskottet underströk de sociala aspekterna på rekreatjonspolitiken och ansåg det "särskilt angeläget att samhället på olika sätt gör de svagast ställda grupperna och individerna delaktiga i de rekreatjonsmöjligheter som turismen har".

För Ertserödsprojektet torde den nya rekreatjonspolitiken inte försämra möjligheterna till statligt stöd till genomförandet. Om regeringen och riksdagen hade antagit rekreatjonsberedningens förslag skulle det kanske ha funnits ännu bättre möjligheter, men det finns inget i beslutet som talar emot projektet eller mot ett statligt stöd till dess genomförande.

Ertserödsprojektet i ett regionalpolitiskt perspektiv

I Tanums kommun bor ca 11500 personer. Folkmängden minskade fram till några år in på 1970-talet. Sedan dess har befolkningen ökat med ca 70 inv/år. Länsstyrelsens prognos och kommunens målsättning är att folk-mängden fortsätter att öka, om än i något lägre takt. Ökningen förutsätter att inflyttningen till kommunen blir större än utflyttningen. Andelen äldre människor i kommunen är ännu stor och födelsetalen således låga.

Utmärkande för arbetsmarknaden i norra Bohuslän är det stora beroendet av sysselsättningen inom jordbruk och fiske. Sysselsättningen inom dessa näringar väntas fortsätta att minska, trots att man hoppas på en positiv utveckling av musselodling och annat vattenbruk.



Industrialiseringsgraden är relativt låg. Stora ansträngningar görs dock för att utveckla de industriföretag som redan finns i regionen och för att underlätta etablering av nya företag. Närheten till den norska marknaden anses ge fördelar som ännu inte utnyttjas helt. Inom tillverkningsindustri och byggnadsverksamhet väntas dock inga större förändringar av antalet sysselsatta.

Det är främst privata och offentliga tjänster som antas ge ökad sysselsättning i Tanums kommun. Turismen bidrar starkt till sysselsättningen i norra Bohuslän, och det har länge stått klart att en målmedveten satsning på turistnäringen kan öka dess betydelse i detta avseende.

Ett underlag för en kommunal turistspolitik i norra Bohusläns kustområde utarbetades år 1977 som en del av den tidigare nämnda Norra Bohusläns Kustutredning, NBK.

Den särskilda arbetsgrupp inom NBK som skulle belysa förutsättningarna för turism och rekreation i norra Bohuslän konstaterade att utbyggnad och underhåll av stugbyar, fritidshus och småbåtshamnar kan ge ett betydande antal arbetstillfällen. Ett kommunalt engagemang ansågs ge goda möjligheter att åstadkomma en jämn sysselsättningsnivå under lång tid.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län beslutade år 1977 att skärgårdsproblemen skulle ses över av en särskild skärgårdsutredning, där förutom länsstyrelsen, primärkommunerna och lands-tinget skulle vara representerade.

Skärgårdsutredningen lämnade år 1980 ett förslag till handlingsprogram för skärgårdsområdet. Programmet gällde dels hur befolkningens behov av sysselsättning och service skulle tillgodoses, dels skärgårdens roll för friluftsliv och rekreation.

Skärgårdsutredningen ansåg, bland mycket annat, att det största hindret mot en utveckling av turismen i kust- och skärgårdsområdet var att det saknas stugor för uthyrning, att nya sysselsättningstillfällen kunde skapas om samhället engagerade sig i stugbyverksamheten och att tiden var mogen för en mer målmedveten satsning på turismen i länet, bl a av sysselsättningsskäl. Bland utredningens många förslag till åtgärder fanns det flera som var avsedda att utveckla turistnäringen i skärgårdsområdet. (Till detta område räknades även vissa kustområden "med skärgårdsliknande karaktär", t ex kuststräckan i Tanums kommun).

I samband med den planering för turism och rekreation i norra och mellersta Bohuslän som utfördes år 1980 betonades att turismen kan bli ett värdefullt komplement till de traditionella näringarna och bidra till en positiv utveckling av sysselsättningen.

I det program för Ertserödsområdet som Tanums kommun godkände år 1981 förutsattes 20-25 personer få heltidsarbete under ett utbyggnadsskede på ca fem år. Driften av den färdiga anläggningen beräknades ge helårssysselsättning för 20-25 personer och 40-70 säsongsjobb.

En klart markerad utgångspunkt för kommunen är att anläggningen måste ge helårssysselsättning och inte bara säsongarbeten.

Strävan att utveckla näringslivet i norra Bohuslän och därmed skapa nya arbetstillfällen har varit en utgångspunkt även för landstinget och Bohusläns samarbetskommitté inför deras engagemang i Ertserödsprojektet.

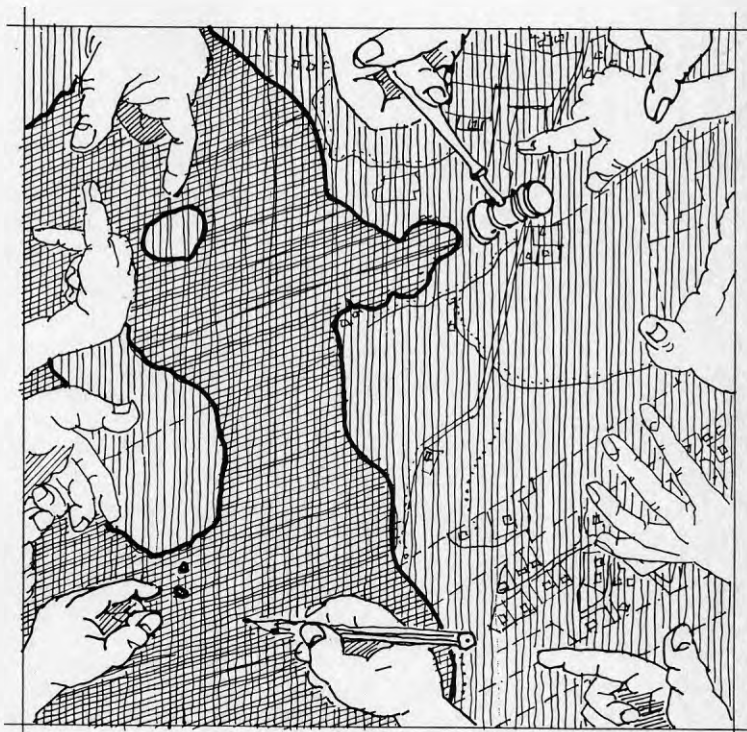
Att staten har ett sysselsättnings- och regionalpolitiskt intresse av att utveckla turismen i norra Bohuslän har varit en av grundförutsättningarna för det fortsatta arbetet med Ertserödsprojektet sedan kommunen godkände programmet för området år 1981. I programmet konstaterades att det är nödvändigt att få ekonomiskt stöd till anläggningskostnaderna för att anläggningen skall bli ekonomiskt självbärande.

De kontakter som togs i detta skede tydde också på att man skulle kunna räkna med ett statligt ekonomiskt stöd med regionalpolitiska motiv.

Under tiden som arbetet med Ertserödsprojektet har fortsatt har den statliga rekreationsberedningen föreslagit regeringen att reglerna för lokaliseringsstöd skall förändras så att turistnäringens villkor förbättras. Regeringen var inte beredd att ta ställning till det förslaget i sin proposition om turist- och rekreationspolitiken våren 1984. Enligt propositionen är det emellertid angeläget att satsningar som är av betydelse för utvecklingen av turistnäringen och rekreationsområdena skall kunna genomföras som beredskapsarbeten. Riksdagen beslutade i enlighet med propositionen om vissa förändringar av prövningen av projekt inom turistsektorn,

dock ej när det gäller så stora projekt som Ertserödsanläggningen. Förslag till så stora investeringar i form av beredskapsarbeten skall även i fortsättningen lämnas till regeringen för avgörande.

ARBETSFORMER



ARBETSFORMER

BFR-projektets förhållande till det kommunala Ertserödsprojektet

Den del av Ertserödsprojektet som bekostas av medel från Byggnadsforskningsrådet är integrerad i det kommunala Ertserödsprojektet, vilket stöds ekonomiskt också av naturvårdsverket och landsbyggnadsrådet. För den BFR-stödda delen av projektet svarar Bohus kommunernas Byggnadskontor, BBK, som också anlitas som konsult av Tanums kommun i andra delar av det kommunala Ertserödsprojektet.

När det kommunala programmet för Ertserödsområdet godkändes av kommunfullmäktige i oktober 1981 uppdrogs också åt kommunstyrelsen att fortsätta planeringen av området. Den s k Ertserödskommittén, som stod bakom programmet, började därefter närmare klargöra förutsättningarna för att projektet skulle kunna förverkligas.

Enligt kommittén skulle det ske på följande sätt:

1. En generalplan upprättas för Ertserödsområdet som fastlägger dess användning för föreslaget ändamål.
2. Programmets idéskiss utvecklas genom ett mer detaljerat studium av anläggningens utformning bl a bebyggelsens täthet och inpassning i det mycket känsliga landskapet. En geoteknisk undersökning görs för att klarlägga grundförhållandena innanför hamnen. Projektet kostnadsberäknas. Då låga kostnader är en förutsättning för projektets genomförande prövas olika sätt att nå detta mål.
3. Projektet analyseras ur företagsekonomisk synvinkel. Olika delanläggningars kostnader för anläggande och drift studeras

i samarbete med tänkbara intressenter liksom säsongslängdens betydelse för projektets ekonomi.

Utgifter och inkomster analyseras i olika kalkylexempel och förutsättningarna för delanläggningarnas lönsamhet klarläggs. Möjligheterna till säsongsförlängning med hänsyn till anläggningens totala storlek och serviceutbud studeras.

Om de ekonomiska kalkylerna visar att förutsättningar saknas för att projektet skall kunna drivas utan förlust diskuteras olika former av statligt stöd. Intressant är då bl a att analysera hur projektets lönsamhet successivt förbättras p g a inflationen. En form av stöd skulle då kunna vara ett lån som utformats så att avbetalningarna hålls låga i ett första skede för att sedan successivt växa.

4. Projektets marknadsmässiga förutsättningar klarläggs. Det undersöks om konsumenter finns för den föreslagna produkten i Sverige eller utomlands och om produkten är rätt utformad med tanke på sitt läge i Bohuslän. Det undersöks också om projektet kommer att konkurrera ut redan befintliga anläggningar.
5. Projektets sysselsättningskapande effekt klarläggs. Olika möjligheter studeras att hålla delar av servicen öppen året runt bl a genom samordning med kommunala satsningar. En uppskattning görs också av sysselsättningens betydelse för de kommunala inkomsterna.
6. Om projektet bedöms vara genomförbart föreslås hur utbyggnaden skall ske, hur den fortsatta skötseln av området skall administreras och vilken roll kommunen i så fall bör ha.

I ansökan till BFR om projektanslag föreslogs punkterna 2-6 utgöra BFR-projektet. Arbetet under en av dessa punkter, nr 2, har bedrivits med ekonomiskt stöd även av naturvårdsverket och landstinget.

Ertserödskommittén har varit ledningsgrupp för BFR-projektet. Ordförande i kommittén har varit byggnadsnämndens ordförande Karl-August Jonvik (c). I kommittén har därtill ingått kommunstyrelsens ordförande och ytterligare tre medlemmar i kommunstyrelsen. Till kommitténs sammanträden har därutöver kallats kanslichefen, stadsarkitekten, fritidschefen, kanslichefen i Bohusläns samarbetskommitté BOSAM och en representant vardera från landstinget och länsstyrelsens planenhet.

För BFR-projektet har arkitekt Gunnar Hammarström, BBK, varit projektledare. Det kommunala Ertserödsprojektet har begränsats av ramarna för konsultuppdraget. Mycket av det projektledande arbetet har i stället BOSAM bistått kommunen med.

Sedan Ertserödskommittén hade redovisat sitt arbete för kommunstyrelsen i september 1983 konstaterade kommunstyrelsen att kommittén hade fullgjort sitt uppdrag. Det innebar för BFR-projektet att kommitténs funktion som ledningsgrupp upphörde.

Bohuskommunernas Byggnadskontor, BBK, står således ensamt för utformningen av denna rapport.

Rapporten beskriver det arbete med Ertserödsprojektet som bedrevs under ledning av Ertserödskommittén men också det fortsatta arbetet fram till dess att en huvudman för anläggningen kan bildas. Kommunstyrelsen i Tanum har utsett en arbetsgrupp vars uppgift är att leda detta arbete. Arbetsgruppen består av kommunstyrelsens arbetsutskott samt byggnadsnämndens ordförande. Till arbetsgruppens sammanträden har också kanslichefen vid BOSAM kallats.

Det kommunala Ertserödsprojektet syftar till ett genomförande av projektet i enlighet med de mål som anges i det av kommunfullmäktige antagna programmet för Ertserödsområdet. BFR-projektets syften är att med de studier som beskrivs i punkterna 2-6 ovan bidra till kommunens och andra intressenters beslutsunderlag och att redovisa utredningsresultatet på ett sådant sätt att erfarenheterna från Ertserödsprojektet kan vara till nytta även för andra kommuner i attraktiva turistområden med bara sommarsäsongs.

Det senare syftet är anledningen till att vi i denna rapport inte bara redovisar arbetet som utfördes under ledning av Ertserödskommittén utan även den senare utsedda arbetsgruppens arbete fram till dess att en huvudman kan bildas för projektet.

Arbetsgruppen har ingen formell anknytning till BFR-projektet och har till stor del arbetat utan medverkan av BFR-projektets handläggare. Rapportens beskrivning av gruppens arbete utgår således delvis från uppgifter i andra hand.

Genom att rapporten behandlar även detta senare skede i det kommunala Ertserödsprojektet ger den underlag för en preliminär bedömning av i vilken utsträckning kommunen hittills i det fortsatta arbetet har kunnat dra nytta av Ertserödskommitténs utredningsresultat.

Arbetsgång

Arbetet med Ertserödsprojektet har i huvudsak bedrivits på det sätt som förutskickades i ansökan till BFR. Självfallet kan de olika arbetsmomenten som beskrivs där inte utföras isolerade från varandra. I stället måste många bedömningar göras med insikt om vad som kan bli resultatet av de andra arbetsmomenten. Att anläggningen inte kan dimensioneras och utformas utan att man har en uppfattning om t ex marknadsförhållandena är självklart, men det är å andra sidan nödvändigt att kunna visa hur anläggningen kan komma att se ut och vad den kommer att innehålla för att man skall kunna föra konkreta diskussioner med finansiärer, byggare, driftsintressenter och avnämare.

Arbetet med projektet har således blivit ett växelspel mellan å ena sidan bearbetningen av anläggningens innehåll och utformning och å andra sidan de undersökningar och andra ansträngningar som gjorts för att närmare utröna förutsättningarna för att projektet skall kunna förverkligas.

Växelspelet har av kostnadsskäl inte heller fått leda till alltför många omarbetningar av de handlingar som beskriver anläggningens utformning. I den arbetsplan som upprättades i mars 1983 förutsattes att en ny situationsplan skulle kunna redovisas vid Ertserödskommitténs maj-sammanträde, tillsammans med det underlagsmaterial som fram till dess hade legat till grund för dimensionering och utformning.

Så skedde också. Nästa avstämning gjordes i enlighet med arbetsplanen i juli 1983. Den kalkyl som då hade gjorts för projektet av en särskild hotell- och turistkonsult gav anledning till översyn av förutsättningarna för beräkningarna. Vid denna tidpunkt förelåg också ett alternativt förslag till disposition av centralanläggningen, utökad med en större anläggning för inomhusbad.

I september 1983 befriades den kommunala Ertserödskommittén från uppdraget att arbeta med Ertserödsprojektet. Den ansågs ha fullgjort sitt uppdrag i och med den redovisning som vid det tillfället gjordes av ekonomiska kalkyler för projektet, generalplaneskiss och utredning angående huvudmannaskapet för anläggningen.

Det var nu som kommunstyrelsen tog ett fastare grepp kring projektet och utsåg en mindre arbetsgrupp av kommunstyrelseledamöter för att driva projektet vidare.

Under arbetsgruppens ledning bearbetades utformningen av anläggningen. Badanläggningen integrerades i centralanläggningen på ett nytt sätt och den tidigare utförda dispositionsskissen över de centrala delarna av stugområdet kompletterades med förslag till disposition av senare utbyggnadsetapper.

Samtidigt drevs generalplanarbetet vidare. I samband därmed förankrades projektet i partigrupper och lokala organisationer och bland allmänheten.

För arbetsgruppen återstod flera andra frågor att lösa. Markfrågan var olöst trots att den ständigt hade uppmärksammats i projektets tidigare skeden. Någon va-utredning hade inte utförts. Diskussionen om huvudmannaskapet hade inte lett till något beslut. Kommunens roll i genomförande och drift av anläggningen var inte definierad, inte heller vilken typ av intressenter man borde knyta till projektet. Därav följer att det också var oklart hur projektet skulle finansieras.

En annan fråga som var öppen då Ertserödskommittén ansågs ha fullgjort sitt uppdrag var vilken typ av aktiviteter som skulle vara lämpliga att utveckla vid anläggningen utöver de som direkt hade kommit till uttryck i programmet och i skisserna. Även denna fråga kan kopplas till frågorna om huvudmannaskap och intressenter, eftersom det finns ett samband mellan kommunens engagemang i genomförande och drift och möjligheterna att ge anläggningen och aktiviteterna en viss prägel.

Kommunen har nu gett BOSAM i uppdrag att utreda vilka

aktiviteter som kan vara lämpliga att utveckla med anknytning till Ertserödsanläggningen.

I december 1983 gjordes en broschyr som i text och bild beskrev projektet och dess förutsättningar. Arbetet med områdets disposition och bebyggelsens utformning hade då tillsammans med den fortsatta bearbetningen av kalkylerna drivits så långt som kunde anses lämpligt med hänsyn till att andra frågor återstod att lösa.

Att flera viktiga frågor beträffande genomförandet ännu var oklara hindrade inte kommunfullmäktige från att i maj 1984 anta generalplanen för området. Kommunen har dessutom för avsikt att begära att länsstyrelsen fastställer planen. Syftet är främst att därmed undanröja de hinder för genomförandet som annars skulle kunna uppstå i ett senare skede.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GENOMFÖRANDE



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GENOMFÖRANDE

Det av kommunfullmäktige år 1981 godkända programmet för Ertserödsområdet beskriver översiktligt vilka förutsättningar som finns för att projektet skall kunna förverkligas. I ansökan om medel från BFR anges hur dessa förutsättningar närmare bör klargöras. I detta avsnitt beskrivs resultatet av de utredningar som har genomförts med detta syfte.

Utöver de utredningar som föreslogs i ansökan till BFR beskrivs här bl a den handikapputredning som Ertserödskommittén beslutade utföra för att få underlag för sin bedömning av hur handikappfrågorna skall beaktas i projektet. Här berörs också det arbete som BBK har låtit utföra för att få synpunkter på anläggningens utformning med utgångspunkt i en analys av de naturgivna förutsättningarna i landskapet. Inledningsvis beskrivs därutöver en fiskeribiologisk undersökning som har utförts på uppdrag av fiskenämnden för att ge underlag för nämndens yttrande över förslaget till plan för Ertserödsområdet.

Fiskeribiologisk undersökning

Ertserödsanläggningens inverkan på fisket har undersökts på begäran av fiskenämnden. Drygt fyra km av fastlandsstranden, från Grebbestads hamn i norr till Saltvik i söder, har karterats med avseende på bottenotyp, bottenvegetation och strandtyp. Den rörliga faunan samlades in vid provtagning dels i Trälvik, där Ertserödsanläggningen planeras, dels på en jämförelselokal, som representerar den strandtyp som är vanligast inom området.

För att man skulle få en uppfattning om fiskets omfattning och inriktning i området gjordes en brevenkät bland de fiskare som kunde antas fiska i området.

Inledningsvis konstateras i inventeringsrapporten bl a att hela viken och den bäck som mynnar i viken kommer att påverkas av exploateringen och att viken trots sin begränsade areal utgör en inte oväsentlig del av de grunda mjukbottnarna inom kommunens gränser.

Undersökningsresultatet visar att uppmätt biomassa och artantal i Trälvik ligger över genomsnittet för Västkusten och att viken har särskilt anmärkningsvärd betydelse som uppväxtområde för plattfiskyngel. Genom att muddra de inre delarna av viken skulle man förstöra detta uppväxtområde. Mindre skada skulle göras av muddring längre ut i viken.

I rapporten från undersökningen hävdas vidare att bäcken bör hållas intakt vid en eventuell hamnutbyggnad, vilket inte hindrar att man kan gräva i mynningsområdet. Eventuellt kan bäcken restaureras och göras mer attraktiv för havsöring, vilket skulle gynna sportfisket i området omkring bäckmynningen.

Enkätundersökningen bland fiskare som kunde antas fiska i området tydde på att det huvudsakligen är ål och havsöring som fiskas i Trälvik och dess närmaste omgivning.

28 arter av botten djur (havsborstmaskar, märkräfter, havsgråsuggor, snäckor, musslor m m) påträffades vid provtagning i Trälvik. Liknande provtagningar på andra platser längs Bohuskusten har gett nästan samma resultat.

Fiskenämnden har tagit del av undersökningsresultatet och därefter diskuterat utformningen av anläggningen med kommunen. Resultatet har blivit att fiskenämnden ej motsätter sig en lokalisering av projektet runt Trälvik men önskar att en hamnutbyggnad sker så att den inre delen av viken och bäcken som mynnar där ej berörs. Man önskar också att den angränsande låga saltängen lämnas orörd.

Landskapsanalys

BBK har engagerat landskapsarkitekten Björn Lindgren för att analysera landskapet kring Trälviken och bidra med synpunkter på Ertserödsanläggningens utformning.

Uppdraget var snävt begränsat i ekonomiskt hänseende, i övrigt gavs vida ramar. Efter besök på platsen och genomgång med handläggande arkitekter vid BBK gjordes för varje delområde i programförslaget dels en beskrivning av de naturgivna förutsättningarna, dels en kritisk granskning av anläggningens utformning enligt 1981 års program. Därtill lämnades med utgångspunkt i landskapsanalysen förslag till förändringar av utformningen.

Förslagen har övervägts och i flera fall beaktats i samband med den fortsatta bearbetningen av anläggningens utformning.

Geoteknisk undersökning

Anbudsunderlag för geoteknisk undersökning upprättades i december 1982 av Bohusläns Geoteknik AB (Bohusgeo). Sedan det lägsta anbudet hade befunnits vara fyra gånger så högt som det budgeterade beloppet för geotekniska undersökningar gjordes i januari 1983 en överenskommelse med VIAK AB om en mer begränsad geoteknisk utredning i huvudsak omfattande området i och närmast omkring Trälvik.

Av utlåtandet (VIAK AB, mars 1983) över undersökningen framgår i sammanfattning följande.

Jordmaterialet under botten i havsviken och i anslutande strandängar består av gyttja och lera som skiljs åt av ett lager av silt, sand och skal. Gyttjan är extremt lös och sättningkänslig medan leran har egenskaper som är normala för västkustlera. Djupet till fast botten varierar från 0 nära stranden till mellan 5 m och 15 m i vikens mitt.

I utlåtandet föreslås att alla byggnader skall grundläggas på fasta botten med stödpålar eller grävbrunnar. Eventuellt kan den byggnad som betecknas som reaktiveringsanläggning grundläggas på plattor i friktionsjorden om byggnaden placeras längre upp på stranden. Utfyllnader bör undvikas och bryggor och kajer föreslås utformas som trädäck burna av stödpålar.

Resultatet av den geotekniska utredningen har använts vid projektets fortsatta bearbetning. Det har samverkats med den fiskeribiologiska undersökningen till att bebyggelsen koncentrerats till Trälviks norra och södra stränder medan vikens innersta del och marken innanför lämnats orörd.

Handikapputredning

Att göra Ertserödsanläggningen tillgänglig för handikappade har ända från projektets början varit en stark ambition. Det var i själva verket efter önskemål från den lokala MS-föreningen som kommunstyrelsens ordförande tog initiativ till att Ertserödsområdet i områdesplanen för Grebbestad skulle avsättas för det rörliga friluftslivet.

I 1981 års program för Ertserödsområdet anges det som ett kommunalt mål att anläggningen skall utformas så att den i stor utsträckning blir tillgänglig för handikappade. Bl a skall möjligheten att placera en handikappanläggning inom området studeras. I programmets beskrivning av lämpliga aktiviteter inom området framhålls att de bör anpassas till de handikappades villkor. En rehabiliteringsanläggning i Ertseröd skall enligt programmet kunna hållas öppen året runt och erbjuda möjligheter till både inomhusaktiviteter och lättillgängliga aktiviteter utomhus.

Frågan om att bygga in en rehabiliteringsanläggning i Ertserödsprojektet diskuterades under hösten 1982 inom Ertserödskommittén. Vid kommitténs information till ledningsgruppen i landstingets förvaltningsutskott 1982-10-18 beslutades att en särskild arbetsgrupp skulle närmare undersöka förutsättningarna för

handikappinriktad verksamhet inom Ertserödsområdet. Arbetsgruppen bestod av kanslicheferna i Tanums kommun och Bohusläns samarbetskommitté, BOSAM, samt landstingets handikappkonsulent.

Arbetsgruppen konstaterade att efterfrågan på externa rehabiliterings- och vårdinstitutioner har minskat, bl a genom en ökad satsning på primärvård och i övrigt förbättrade förutsättningar för handikappade att rehabiliteras i sin hemmiljö. Arbetsgruppen ansåg därför att en anläggning med huvudsaklig inriktning på traditionell rehabilitering inte borde byggas in i Ertserödsanläggningen.

Arbetsgruppen kom i stället fram till att det i Ertseröd finns förutsättningar för en målmedveten inriktning på friskvård och reaktivering. Ertserödsanläggningen skulle kunna bli ett lockande alternativ till andra mer traditionella rekreationsanläggningar och möta ett behov hos både handikappade och icke handikappade personer i alla åldrar. En satsning på verksamheter med anknytning till friskvård och reaktivering skulle kunna göra Ertseröd till en "modern kurort".

För att ett sådant mål skall nås krävs enligt arbetsgruppen bl a att anläggningen utformas med ett generellt hänsynstagande till handikappade, inbyggt i hela anläggningen redan på projekteringsstadiet. Därtill bör speciella krav ställas för att även gravt handikappades behov av rekreation och reaktivering skall kunna tillgodoses. Arbetsgruppen föreslog att en särskild anpassad enhet med tio gästrum skulle byggas i nära anslutning till anläggningens centralbyggnad. Som komplement till ett sådant "gästhem" bör enligt arbetsgruppen ett tiotal stugor specialutrustas för att gravt handikappade (rullstolsbundna) gäster skall kunna bo där ensamma eller tillsammans med sina familjer. Terrängen omkring dessa stugor bör vara framkomlig med rullstol.

För en satsning på reaktivering av handikappade erfordras enligt arbetsgruppen också särskilda personalresurser: minst fyra heltidstjänster för tillsyn och assistens plus tre till fyra personliga assistenter. Därutöver behövs någon som samordnar och anpassar aktiviteterna inom anläggningen.

Arbetsgruppen diskuterade också olika möjligheter att bedriva handikappinriktad verksamhet vid anläggningen under lågsäsong, och gav flera exempel på sådan verksamhet.

Bl a för att bidra till underlaget för arbetsgruppens bedömningar av handikappfrågorna tog BOSAM kontakt med olika handikapporganisationer och anläggningar för handikappade. I en särskild redovisning från BOSAM beskrivs nio sådana anläggningar. Redovisningen ger också besked om handikapporganisationernas intresse för Ertserödsanläggningen.

Marknadsundersökning

Allmänt om marknadsförutsättningarna

En av de viktigaste förutsättningarna för att Ertserödsprojektet skall kunna förverkligas är att man tillräckligt väl kan bedöma de

marknadsmässiga förutsättningarna för anläggningen. Verksamhetens inriktning och anläggningens utformning bestäms delvis av andra mål än att anläggningen skall vara lönsam, men den kan naturligtvis inte uppfylla några mål alls om det inte finns någon efterfrågan på det som erbjuds.

Anläggningen kan därför behöva anpassas till marknadsförhållandena, men inte så mycket att verksamheten kommer att strida mot de allmänna mål som har lagts fast för den.

I det program för Ertserödsområdet som godkändes av kommunen år 1981 redovisas en preliminär marknadsbedömning. Den grundas på dels allmänna uppskattningar som hade gjorts av Sveriges Turistråd och Norra Bohusläns Kustutredning, dels en analys av vilka förutsättningar det finns i Ertserödsområdet och dess omgivningar för att utveckla olika verksamheter med inriktning på särskilda målgrupper.

Också under det fortsatta arbetet med Ertserödsprojektet har marknadsbedömningarna grundats på både mer övergripande utredningar och särskilda analyser av projektets förutsättningar. Bland de allmänna utredningarna och bedömningarna kan nämnas den statliga fritidsboendekommitténs beräkningar av efterfrågan på fritidsboende i Sverige, de semestervaneundersökningar som Sveriges Turistråd har utfört tillsammans med den statliga rekreationsberedningen, beredningens egna överväganden om turismen i Sverige och i de olika primära rekreationsområdena, studier som har utförts av den rekreations- och turistpolitiska utredningen TUREK och de överväganden som mot bakgrund av det samlade utredningsresultatet har gjorts av regeringen och riksdagen.

Semestervaneundersökningarna har visat bl a att Norra Bohuslän hör till de allra mest besökta av de primära rekreationsområdena. Endast Öland hade under de senaste fem åren före undersökningen besökts av fler personer. Tillsammans med Gotland var Norra Bohuslän också det område som det största antalet personer ansåg borde utvecklas som semesterområde sommartid. Den mest önskade åtgärden var att enkla och därmed billiga boendemöjligheter borde ordnas.

Bland de överväganden som rekreationsberedningen redovisade i sitt betänkande SOU 1983:43 var att det i Norra Bohuslän borde finnas förutsättningar för ett mer regionalt inriktat utbud av rekreationsmöjligheter under stora delar av året, eftersom det finns ett så stort befolkningsunderlag i närheten. Beredningen ansåg att enkla övernattningsanläggningar behövs för att ytterligare underlätta turistbesök i området. Ertserödsprojektet bedömdes i det sammanhanget som särskilt intressant och angeläget.

En studie som gjordes på uppdrag av TUREK visar att lönsamheten inte är tillfredsställande inom turistnäringen, bl a därför att många anläggningar inte är fullt utnyttjade. En slutsats var att man måste vara försiktig med investeringar som ökar kapaciteten ytterligare. Studien påverkades emellertid starkt av förhållande i nordligare delar av landet, där investeringarna ofta har gjorts med andra motiv än goda förutsättningar för lönsamhet.

Regeringen tog i den turist- och rekreationspolitiska propositionen 1984 fasta på uppgifterna om överkapacitet inom turistnäringen och drog slutsatsen att turismen kan expandera kraftigt utan att omfattande investeringar behöver göras. De åtgärder som föreslogs var därför främst inriktade på att skapa bättre möjligheter till marknadsföring av turistmålen. Målmedvetna insatser ansågs kunna öka Sveriges andel av utlandsmarkanden och förbättra förutsättningarna för att svenskarna skall göra turistresor i det egna landet.

Ett annat slags bidrag till bedömningen av Ertserödsanläggningens marknadsförutsättningar lämnades av BOSAM år 1982. Då utfördes under en vecka i juli månad en intervjuundersökning bland turisterna i norra och mellersta Bohuslän. Genom intervjuundersökningen fick man bl a besked om hur mycket pengar turisterna spenderade, en av de viktigaste uppgifterna för den beräkning som därefter gjordes av turismens betydelse för bl a sysselsättningen.

Turisterna fick också svara på flera andra frågor, t ex varför de hade valt just det resmål som de befann sig på. De som tillfrågades i Tanums kommun svarade oftast att hållristningarna, den vackra naturen eller solen och badmöjligheterna var anledningen. På frågan om man kunde tänka sig att åka till samma resmål under för- eller eftersäsong svarade 65% av dem som tillfrågades i Tanums kommun att de kunde tänka sig detta. En följdfråga var vilka aktiviteter intervjupersonen trodde skulle kunna locka folk till Tanum under lågsäsong. Bland det 70-tal (!) aktiviteter som nämnades var fiske klart vanligast.

På frågan om man saknade någon billigare eller dyrare boendeform hade man främst önskemål om stugor och vandrarhem. Aktiviteter som saknades av många var bättre badplatser, dans, restauranger, båtturer/båtuthyrning, organiserad motion m m.

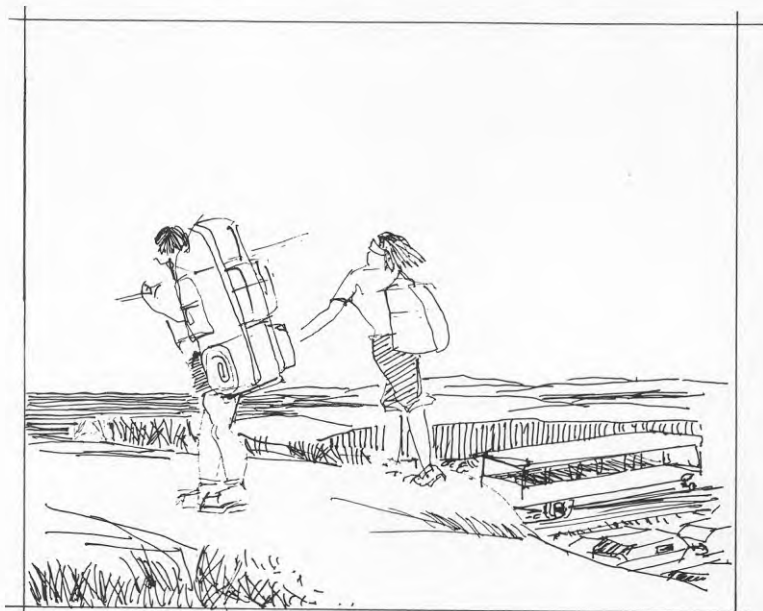
En försiktig slutsats av intervjuundersökningen kan för Ertserödsprojektets vidkommande vara att det bland turister i Bohuslän finns ett intresse för mycket av det som anläggningen skall kunna erbjuda.

Särskilt om Ertseröds förutsättningar

Som ett led i BOSAM:s marknadsundersökning av turismen i norra Bohuslän samlades under detta skede av Ertserödsprojektet också in synpunkter på projektet från turismens organ för marknadsföring och från företrädare för näringslivets eventuella intressenter i projektet, exploatörer, resebyråer, rederinäringen m m.

Alla som tillfrågades var övertygade om att det i Bohuslän finns ett behov av en anläggning av den typ som har föreslagits i Ertseröd. Det råder en påtaglig brist på uthyrningsstugor i attraktiva lägen. Farhågor framfördes dock för att anläggningen kan bli för stor. En så stor anläggning som den föreslagna ansågs kräva lång säsong för att få god ekonomi. Högsäsongens tio veckor räcker inte. Minst 15, kanske närmare 20 veckor om året måste stugorna hyras ut. Det ställer stora krav på aktiviteter i anslutning till anläggningen, på servicen och på anläggningens standard.

Även om sådana krav blir väl tillgodosedda var man skeptisk till att det skulle gå att hålla anläggningen öppen året runt.



I detta skede av projektet ansågs det inte finnas några större möjligheter att sälja andelshus i Sverige. Alla tillfrågade trodde att stugor för uthyrning skulle bli mer gångbara i framtiden.

I frågan om anläggningens standard antogs allmänt att skandinaviska besökare vanligen har lägre krav än turister från andra delar av Europa. Att det krävs högre standard om man vill förlänga säsongen var också en allmän uppfattning. Många var tveksamma till de minsta stugorna utan va-installationer. De antogs vara svåra att hyra ut mer än tio veckor per år. Stugor som man räknar med att kunna hyra ut under fler veckor per år bör vara utrustade med rinnande varmt och kallt vatten, minikök, kylskåp och avskilt sovutrymme, helst dessutom egen toalett och dusch. Det ansågs inte vara någon nackdel om standarden varierar. De enklaste stugorna kan med hjälp av attraktivt läge och lågt pris användas som lockvara.

Stugor som är mindre än 15 m² var det ingen som trodde på en marknad för. Under högsäsong är det många som kan nöja sig med den storleken om det också finns en rymlig uteplats som är väl avskärmd för vind och insyn och eventuellt försedd med tak.

Stugorna bedömdes vara lättare att hyra ut om det finns fyra sovplatser i varje stuga, alternativt åtta i de större stugorna.

Prisnivån kan vara förhållandevis hög med hänsyn till att anläggningen får ett mycket attraktivt läge. Det ansågs lämpligt att

låta storlek och standard påverka priset starkt. De större stugorna borde kunna inbringa ca 1 600 till 1 800 kr per vecka, de minsta ca 700 kr per vecka (1983).

Anläggningens helhetsstandard bör vara god och servicenivån hög. Den centrala receptionen bör kunna erbjuda all information och mycket god service. Dagligvarubutik och restaurang bör ingå i anläggningen.

Inga farhågor uttrycktes om den planerade handikappanläggningen. Om en inomhuspool görs i denna del av anläggningen ansågs det kunna bidra till att säsongen förlängs. (Detta var innan man började diskutera möjligheten att bygga ett större badhus inom området. Möjligen var det ett incitament till att det önskemålet började framföras).

Det påpekades att ett så stort område måste ges en omsorgsfull utformning. Storleken får inte bli påtaglig. Husgrupperna måste därför ligga väl avskilda från varandra.

Det är sannolikt nödvändigt att etappindela projektet. Om anläggningen blir lönsam kan avkastningen från de tidigare etapperna bidra till att finansiera de senare. Med en första etapp kan intresset på marknaden avläsas. Etapperna måste dock vara så stora att de var för sig kan uppfattas som en helhet. Intryck av byggarbetsplats måste undvikas när anläggningen har öppnats.

Namnet Ertseröd ansågs vara svårt att marknadsföra.

Enigheten var stor om att själva boendet alltmer blir av sekundär betydelse i semesterupplevelsen och att aktiviteter av olika slag får allt större betydelse. Ett grundprogram av aktiviteter bör därför finnas klart när anläggningen öppnas.

Det är viktigt att från början få rätt inriktning på utbudet av organiserade aktiviteter. En mängd förslag har framförts. De flesta har anknytning till naturen som omger anläggningen. Inte minst för turister från kontinenten är en sådan profil på verksamheten lockande.

I undersökningen ingick också att försöka utröna de fackliga organisationernas intresse av att köpa hus eller andelar i Ertseröd för medlemmarnas rekreation. Ett visst intresse kunde spåras, men ingen gemensam strategi. Det fanns en tveksamhet till ett ekonomiskt engagemang av en sådan storleksordning som sannolikt skulle behövas för att täcka den efterfrågan som kan förväntas.

I föregående avsnitt nämndes en särskild redovisning från BOSAM om handikapporganisationernas intresse för Ertserödsanläggningen. Handikappförbundens Centralkommitté och flera andra organisationer var mycket positiva till projektet. Många var övertygade om att det finns en stor efterfrågan på en rekreations- och reaktiveringsanläggning i ett sådant läge som Ertseröd, men några utfästelser om att utnyttja anläggningen kunde inte lämnas i detta skede av projektet.

Ytterligare ett led i BOSAM:s undersökning av marknadsförutsättningarna för turismen i norra och mellersta Bohuslän var den

sammanställning som gjordes i november 1982 av uppgifter från Sveriges Turistråd och naturvårdsverket. Syftet var att ge en bild av de människor som gör turistresor till Bohuslän.

Några av slutsatserna var de följande:

De som reser mest i Bohuslän är bohuslänningarna själva.

Bilen är det vanligaste transportmedlet till länet och inom länet.

Jämförda med de resande i riket är en större andel av resenärerna i Bohuslän unga, barnlösa och bättre bemedlade.

Mycket få pensionärer reser till Bohuslän. Även andelen barnfamiljer är mindre än genomsnittet.

Den vanligaste boendeformen är privata fritidshus. Bland de kommersiella boendeformerna är camping vanligast.

BEARBETNING AV LOKALPROGRAM



BEARBETNING AV LOKALPROGRAM

De utförda marknadsundersökningarna har gett ett antal synpunkter på anläggningens utformning från dels den turistande allmänheten, dels folk i turistbranschen. Det idéförslag som presenterades i det kommunala programmet hade främst utformats för att motsvara de uppställda kommunala målen. Vid en kritisk granskning av idéförslaget med syfte att tillgodose även de marknads-mässiga önskemålen har följande slutsatser dragits:

- o En turistanläggning uppbyggd på ett boende i enkla uthyrningsformer fyller ett stort behov.
- o Läget vid havet i nära anslutning till populära kustorter som Grebbestad och Fjällbacka är mycket bra.
- o Anläggningen får ej bli så stor att den uppfattas som svåröverskådlig och karaktärlös men ej vara så liten att den inte ger underlag för en välutvecklad service.

Den valda storleken i idéförslaget ger underlag för en varierad service. En rymlig gästhamn ger under högsäsongen ett gott tillskott i omsättningen för restaurang och butiker.

Den valda utformningen med centralanläggning och en första utbyggnadsetapp närmast havet med en karaktär av bohuslänskt fiskeläge med en väl sammanhållen och klart avgränsad bebyggelsegrupp bedömer vi väl motsvara önskemålen. Ytterligare utbyggnadsetapper i skogsområdet längre in från havet kan göras så att de blir naturligt avgränsade. Dimensioneringen av antalet bäddar contra serviceutbudet blir till sist en fråga om faktisk efterfrågan. Lösningen måste därför ha en viss flexibilitet.

- o Säsosngslängden är av avgörande betydelse för anläggningens ekonomi. Förutsättningen för en förlängd turistsäsong hänger samman med aktivitets- och serviceutbudet och boendeanläggningens standard. Det är mycket svårt att få god ekonomi på en året-runt öppen anläggning.

Det kommunala målet var att ha en anläggning som hålls öppen hela året. Detta skall inte ändras. Anläggningen bör därför ges en sådan utformning att servicebehovet även under lågsäsongen blir väl tillgodosett med restaurang-kafé-inomhusbad. Utformningen av uthyringsstugorna bör studeras ytterligare för att ett relativt stort antal stugor skall få en hög standard. En särskild hotellstuga med fyra kompletta hotellrum skall tagas fram.

Det är omöjligt att förutse vilken beläggning som kan komma att uppnås. Mycket beror beläggningen på aktivitetsutbudet och marknadsföringen. Även vid en god beläggning kommer dock ett klart behov att finnas av statsbidrag till investeringarna.

- o En satsning bör göras på den utländska turismen. Detta kräver en hög standard på boende och service. De utländska besökarna har främst förväntningar på stora naturupplevelser.

De omstuderade stugtyperna bör motsvara dessa krav liksom centralanläggningen i sitt nya utseende. Aktivitetsutbudet blir i hög grad knutet till naturupplevelser.

- o En varierad standard på uthyringsstugor med motsvarande prissättning tillgodoser en bred efterfrågan. De enklaste stugorna har sannolikt endast en kort högsommarsäsong men är värdefulla från reklamsynpunkt. De bäst utrustade stugorna ger möjligheter till konkurrens på konferensmarknaden.
- o En del av anläggningen kan bestå av stugor som upplåts med bostadsrätt. Dessa bör ges en hög standard.

De framförda önskemålen om stor variation har tillgodosetts. Antalet stugor av varje sort får slutligt bestämmas av efterfrågan genom ändring i senare utbyggnadsetapper.

Den gjorda handikapputredningen visar att behov ej finns av en s k rehabiliteringsanläggning. I stället föreslås att de handikappade ges goda möjligheter att integreras i den tänkta rekreationsanläggningen.

Detta önskemål kan tillgodoses på olika sätt. Det skall bli möjligt att med rullstol komma från handikappanpassade uthyringsstugor till centralanläggningen och till den närbelägna badplatsen. Vissa av de handikappanpassade stugorna har getts ett mycket fint läge vid hamnen. För svårt rörelsehindrade gäster föreslås en rumsflygel i direkt anslutning till centralbyggnaden. Vissa stugor skall göras särskilt allergisänerade. Alla stugor bör ha en viss handikappanpassning.

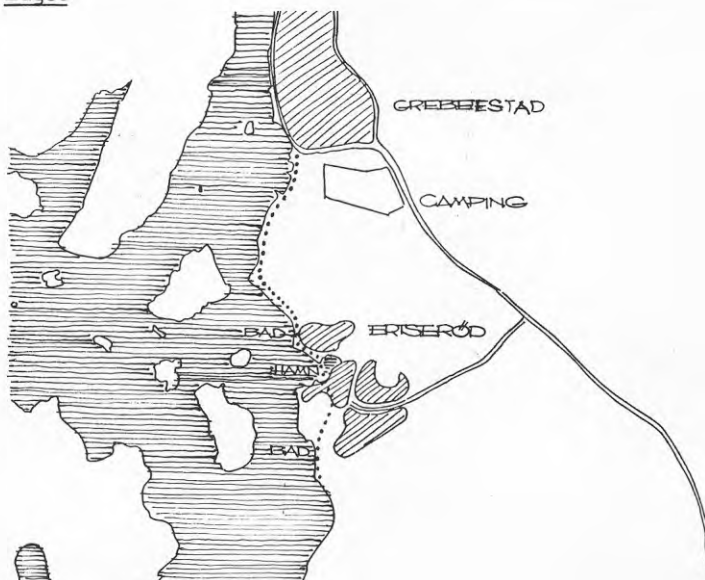
IDEFÖRSLAG TILL UTFORMNING



IDÉFÖRSLAG TILL UTFORMNING

Grundtanken är att bygga upp en koncentrerad turistanläggning vid havet av en sådan storlek att den får underlag för en väl utbyggd service. Detta stämmer bra med den bohuslänska byggnadstraditionen där bebyggelsen samlats i fiskelägen med starkt koncentrerad bebyggelse. Anläggningens utformning framgår av kartan längst bak i rapporten.

Läget



Det föreslagna området ligger ca 2 km söder om Grebbestad där en sydvästlig dalgång möter havet. Där finns förutsättningar att bygga en bra hamn och goda möjligheter till bad norr och söder om hamnläget. Där finns också tillräckliga ytor att bygga den tänkta anläggningen på med plats för ca 2000 samtidigt övernattande gäster. Området nås med bil från kustvägen nr 163 mellan Grebbestad och Fjällbacka. Möjligheter finns att med små medel få en gång- och cykelväg utmed vattnet till Grebbestad. Strax söder om Grebbestad ligger en stor campingplats som utgör ett naturligt komplement till den tänkta anläggningen i Ertseröd.

Situationsplanen

Anläggningen har bl a för att inte verka för stor och svår att överblicka uppdelats i tre naturligt avgränsade områden som eventuellt också kan utgöra utbyggnadsetapper.



Den första utbyggnadsetappen omfattar en hamnanläggning och en bebyggelsegrupp runt denna. Söder om hamnen föreslås en centralanläggning med reception och olika slags serviceanläggningar. Norr om hamnen redovisas en boendeanläggning med vandrarhem och 126 stugor av olika storlek och standard. Tillsammans bildas här en klart avgränsad och väl sammanhållen bebyggelse med vattenanknytning.

De två övriga utbyggnadsetapperna får ett mer indraget läge på en skogklädd höjdplatå öster om dalgången och på sluttningen åt väster från höjdplatån mot dalgången. De skiljs åt av tillfartsvägen till anläggningen som går från väg 163 rakt västerut till centralanläggningen.

Hamnanläggningen



Den första etappen av projektet grupperas kring en hamn som byggs i en naturlig havsvik. Det förutsätter en muddring av vikens yttre del. Den inre delen har av hänsyn bl a till fiskeintressena lämnats orörd. Hamnen skall bl a fungera som gästhamn med service åt båtfolket. Den skall också ha plats för båtar för uthyrning till anläggningens gäster och för de kringboendes båtar. Här skall också finnas båtar för fisketurer, dagsutflykter till öarna och rundturer på kvällarna samt seglarskola. Förslaget redovisar en hamn med plats för ett 150-tal båtar.

Centralanläggningen

Söder om hamnen och i direkt anslutning till denna har anläggningens gemensamma byggnader samlats. Hit har förlagts reception, restaurang och kafé med uteservering på kajen. Här föreslås också en större festsal för turisterna under högsäsongen och för bygdens födelsedagar, begravningar och bröllop under lågsäsongen. Vid hamnen har också redovisats en livsmedelsbutik samt ett antal små, enkla byggnader av sjöbodstyp, avsedda att hyras ut för olika slag av försäljning till turisterna.

I direkt anslutning till receptionen har också föreslagits ett inomhusbad. Detta skall ha en modern utformning med varma, bekväma uppehållsytor med mycket gröna växter och en

oregelbundet formad pool med vågmaskin, bubbelpool m m. Men här skall också finnas några traditionella 25-meters simmarbanor, solarium och bastu. Tanken är att badet skall medverka till en förlängning av turistsäsongen, öka anläggningens attraktion för konferenser m m under lågsäsongen samt ge kommunen tillgång till ett inomhusbad.

Ytterligare ytor finns för andra typer av servicebyggnader som kan aktualiseras längre fram. En förhoppning är att området kring hamnen skall bli den naturliga träffpunkten. Härifrån startar olika slag av aktiviteter på dagarna och här umgås man och roar sig på kvällarna.

Boendeanläggningen

Från centralanläggningen går en brygga i hamnens inre del till dess norra sida. Där har ett större område utlagts för boende. Närmast hamnen har föreslagits ett vandrarhem med 68 bäddar. De gemensamma utrymmena där skall dimensioneras så att de även kan betjäna gästhamnen. Utefter stranden har föreslagits en rad byggnader av sjöbodskaraktär. Dessa utgör mycket enkla uthyrningsstugor med en yta på 12-15 m² och plats för 2-4 personer (typ A). Stugorna har minikök men saknar vatten och avlopp. På nära avstånd finns i stället små gemensamma servicebyggnader med tvättställ, wc och dusch. Dessa stugor som blir de billigaste att hyra bör med sitt fina läge kunna bli mycket attraktiva under högsäsongen för dem som kan acceptera och t o m uppskatta en enkel standard.

Innanför raden av sjöbodar har föreslagits något större hus med antingen en (typ B) eller två (typ C) lägenheter i varje. De har kokmöjligheter, tvättställ, wc och dusch samt plats för 4-6 bäddar. De har fått en tät och oregelbunden gruppering och ansluter i sin karaktär till fiskelägets bostadshus. Stugorna har en sådan kvalitet och standard att de kan bebos hela året. Ett antal av stugorna har utformats med särskild anpassning till rörelsehindrade och andra handikappade. Området innehåller 119 lägenheter. De nås med bil men bilarna får parkeras samlat utanför bebyggelsen.

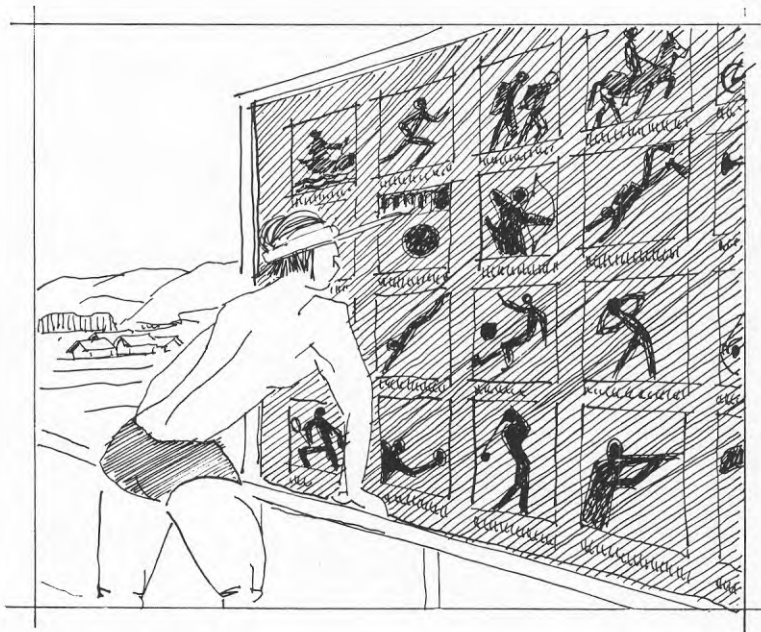
På hamnens södra sida har också redovisats ett antal stugor för uthyrning. Vissa av dessa är bekvämt åtkomliga från receptionen med rullstol och så inredda att de kan ta emot handikappade och deras vårdare (typ B1). För de allra svårast rörelsehindrade har föreslagits en rumsflygel med 10 rum i direkt anslutning till receptionen.

Nära centralbyggnaden har också föreslagits ett antal stugor utförda med 4 st hotellrum i varje stuga. Dessa kan hyras ut som hotellrum för turister sommartid och under lågsäsong vara rum för konferensgäster.

Ytterligare utbyggnadsområden för bostäder har redovisats längre in från vattnet öster om dalgången på en skogklädd höjdpå och på slutningen mot väster från denna mot dalgången. De uppdelas naturligt i två områden avskiljda av tillfartsvägen till anläggningen.

Områdena har preliminärt redovisats bebyggt med stugor av typ B och C och för det nordliga området även en större typ som tänkts att upplåtas med bostadsrätt.

Erfarenheterna från den första utbyggnadsetappen får ge svar på om de valda typerna är riktiga eller bör omarbetas. I det södra området har redovisats 55 stugor och i det norra området 51 stugor.



Aktiviteter

Ett rikt aktivitetsutbud är en av förutsättningarna för att Ertseröd skall bli ett attraktivt turistmål. De naturliga förutsättningarna för detta är goda.

Bad kan ske i havet på närbelägna badplatser, ute i skärgården kombinerat med båtutflykt eller i simhallen.

Fiske kan ske från stranden eller i hyrd båt eller vid ordnade fiskeutflykter.

Motion får man genom promenader t ex utmed stranden eller i det närbelägna blivande naturreservatet eller mer ordnat genom jogging i preparerat elljusspår.

Segling kan ske i egen eller hyrd båt eller med surfigbrädor som också skall finnas att hyra. Seglarskolor skall finnas för både båtar och brädor.

Reguljära båtutflykter kommer att ordnas från hamnen till olika mål för bad i skärgården eller för besök på intressanta platser eller som rundturer på kvällarna.

Även utflykter på land planeras med besök på kulturhistoriskt intressanta platser, t ex olika hållristningslokaler eller i den skogrika Bullarebygden för bär- och svamplockning.

Speciellt på för- och eftersäsong bör anläggningen lämpa sig väl för kurs- och lägerverksamhet. En mindre sporthall är planerad för inomhusträning men kan också användas för annan praktisk kursverksamhet.

Anläggningen skall enligt kommunens målsättning hållas öppen året runt. Inomhusbadet kommer starkt att bidra till anläggningens attraktion under lågsäsongen. Tillsammans med de planerade hotellstugorna bör det göra Ertseröd till ett intressant alternativ på konferensmarknaden.

Sammanställning

I nedanstående tabell görs en sammanställning av de i projektet föreslagna byggnaderna.

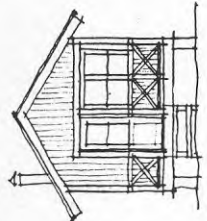
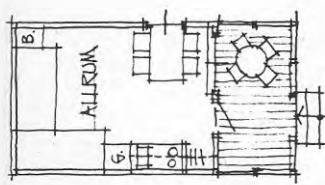
Stugorna B och C finns i varianterna B1 och B2 respektive C1 och C2.

B1 - C1 varianterna är handikappvänliga varianter.

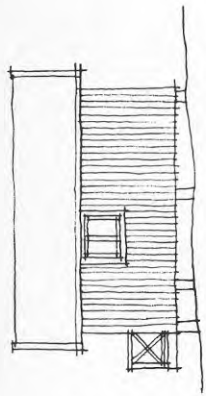
Tabellen visar antalet stugor och deras fördelning.

	A1	B1	B2	C1	C2	Hotell- stuga	Sammanlagt	
							Stuga	Läg.
Kring viken	40	20	10	30	15	20	135	225
Söder tillfart	-	10	-	30	15	-	55	100
Norr tillfart	-	-	-	34	17	-	51	102

STUGTYP A₁
 YTA: 16 M² 3 BÄDDAR
 EJ INDRAGET VA.

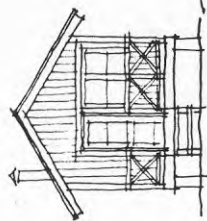
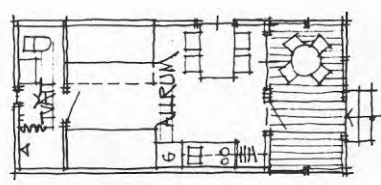


FRASAD MOT HAVET

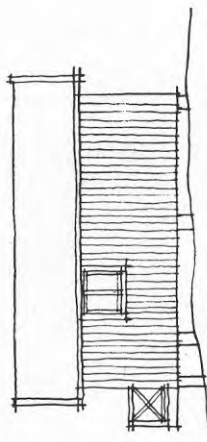


LÅNGFRASAD

STUGTYP A₂
 YTA: 20 M² 4 BÄDDAR
 INDRAGET VA.



FRASAD MOT HAVET

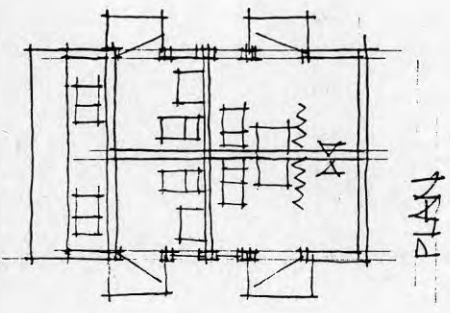


LÅNGFRASAD

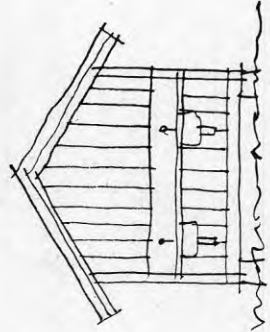
ERTSERÖD
 1985-02-15 / BBK

SERVICESTUGA
FÖR 10 ST A-STUGOR

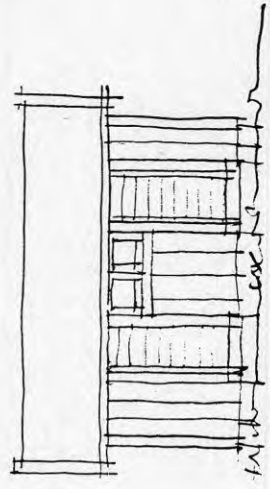
FRTSERÖD
1985-02-15/BBK



PLAN

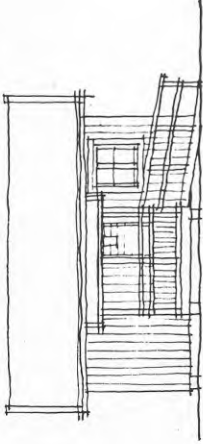


GAVEL



LÅNGSIDA

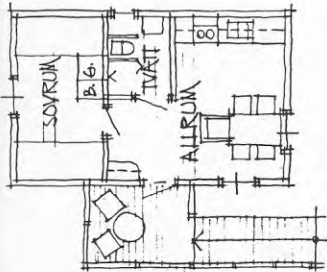
STUGTYP B₁
 YTA: 1,25 M² 3 BÄDDAR
 HANDIKAPPANPASSAD.



LÄNGFASAD

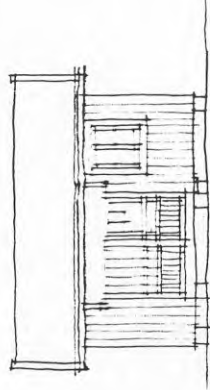


GAVEL



PLAN

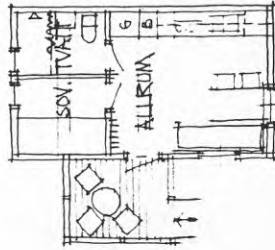
STUGTYP B₂
 YTA: 2,0 M² 3-4 BÄDDAR



LÄNGFASAD



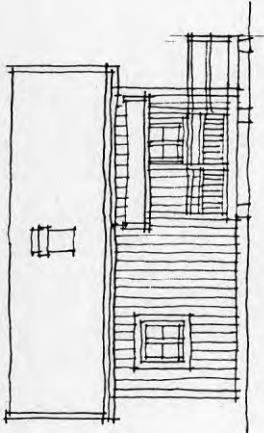
GAVEL



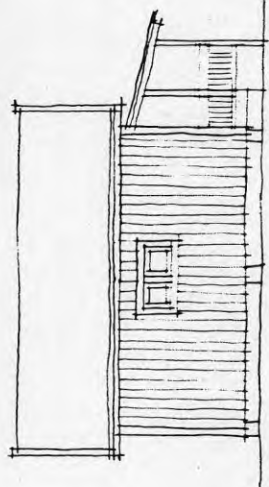
PLAN

ERTSER ÖD
 1985-02-15 / BSK

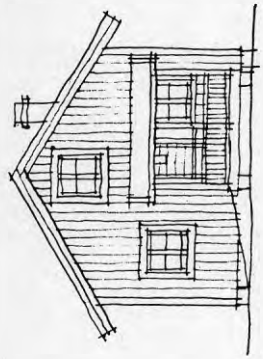
STUGTYP C1
HANDIKAPPAFASAD
YTA: 2 x (20,6 + 15,4) m²
ERTSERÖD
1985-02-15 / BSK



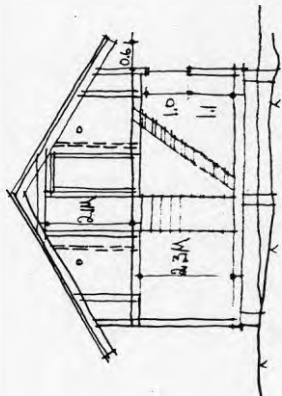
FRAMFASAD



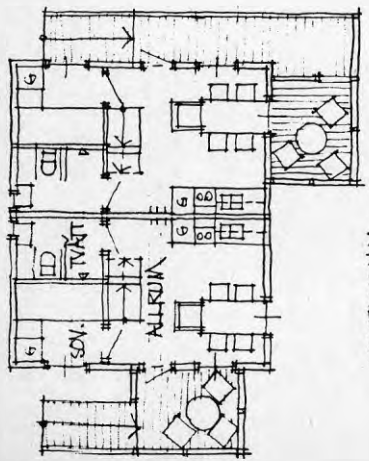
LÅNGFASAD



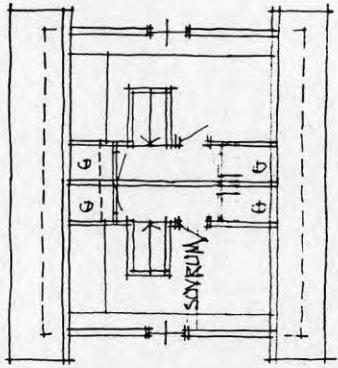
GAVEL



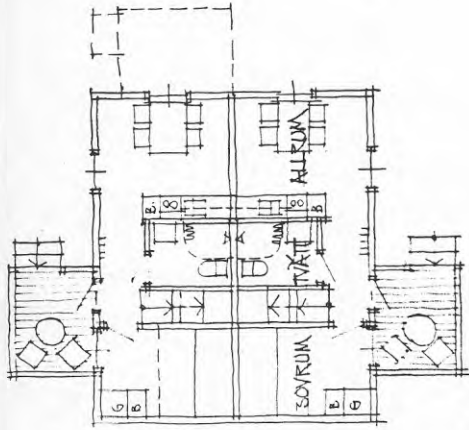
SEKTION



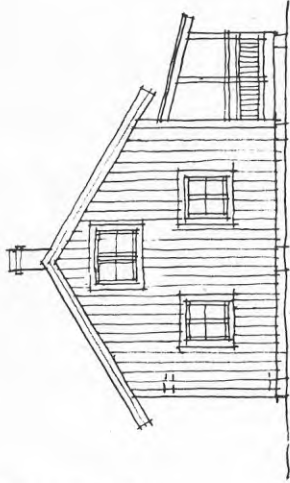
BOTTENPLAN



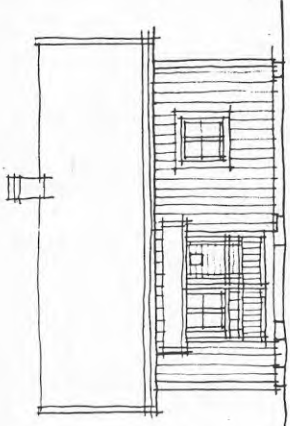
ÖVERPLAN



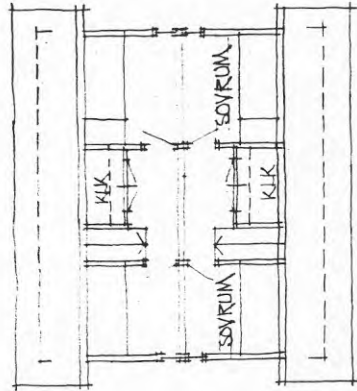
BOTTENPLAN



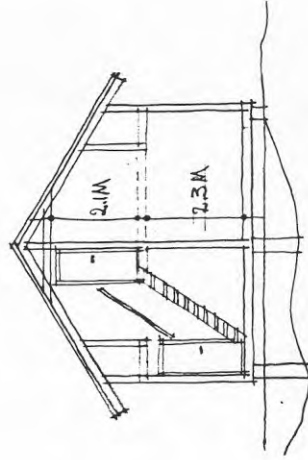
GAVEL



LÅNGSIDAN



ÖVERPLAN



SEKTION

STUGTYP C₂

YTA: 2x (23,5 + 15,5) M²

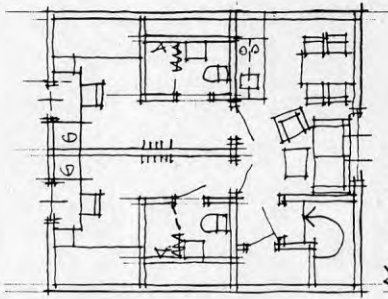
SKALA 1:100 2x(3-5) BÄDDAR

ERTSERÖD

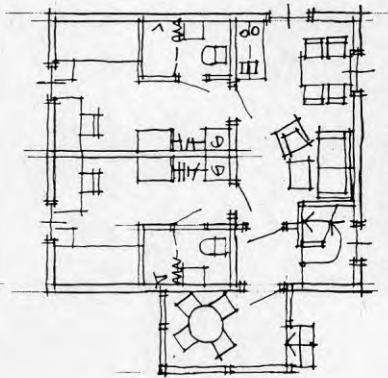
1985-02-15 / BBK

HOTELLSTUGA

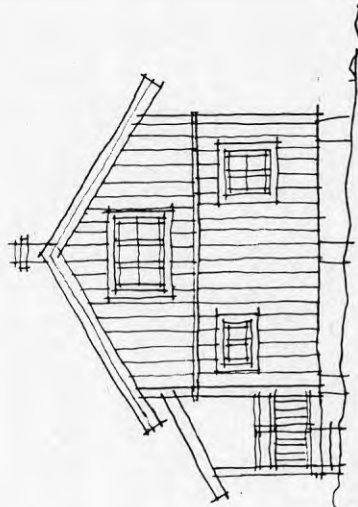
YTA: 2x44 m²
4-10 PERSONER



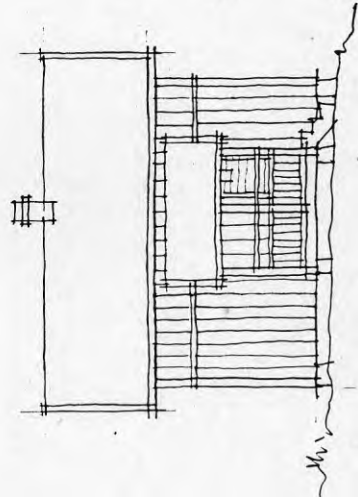
ÖVERPLAN



BOTTENPLAN

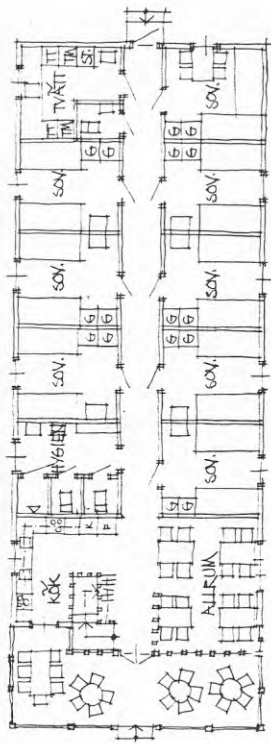


GAVEL

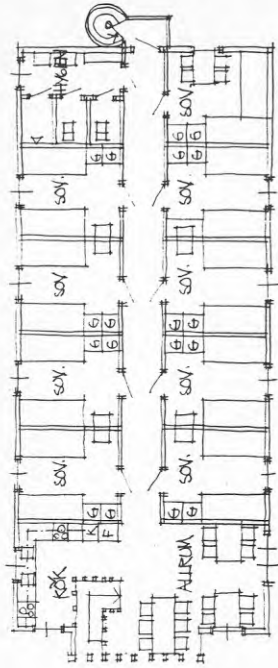


ENTRÉFASAD

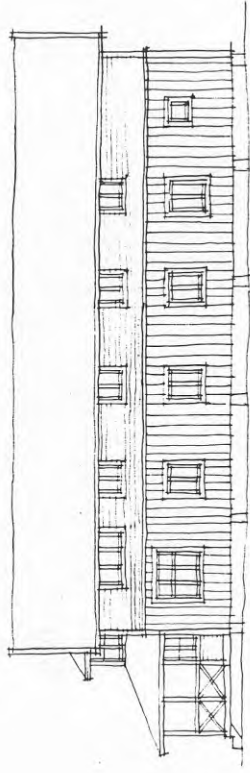
ERTSERÖD
- 1985-02-15 / BBK



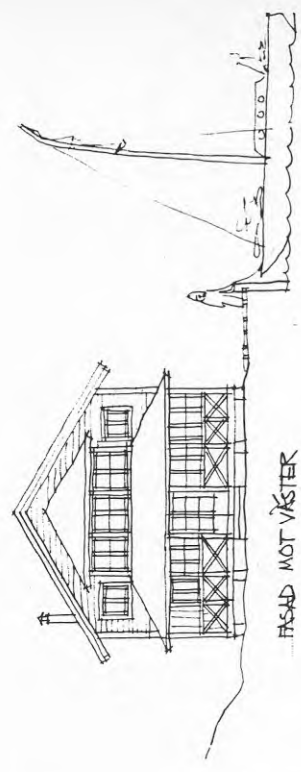
BOTTENVÅNING



ÖVERVÅNING



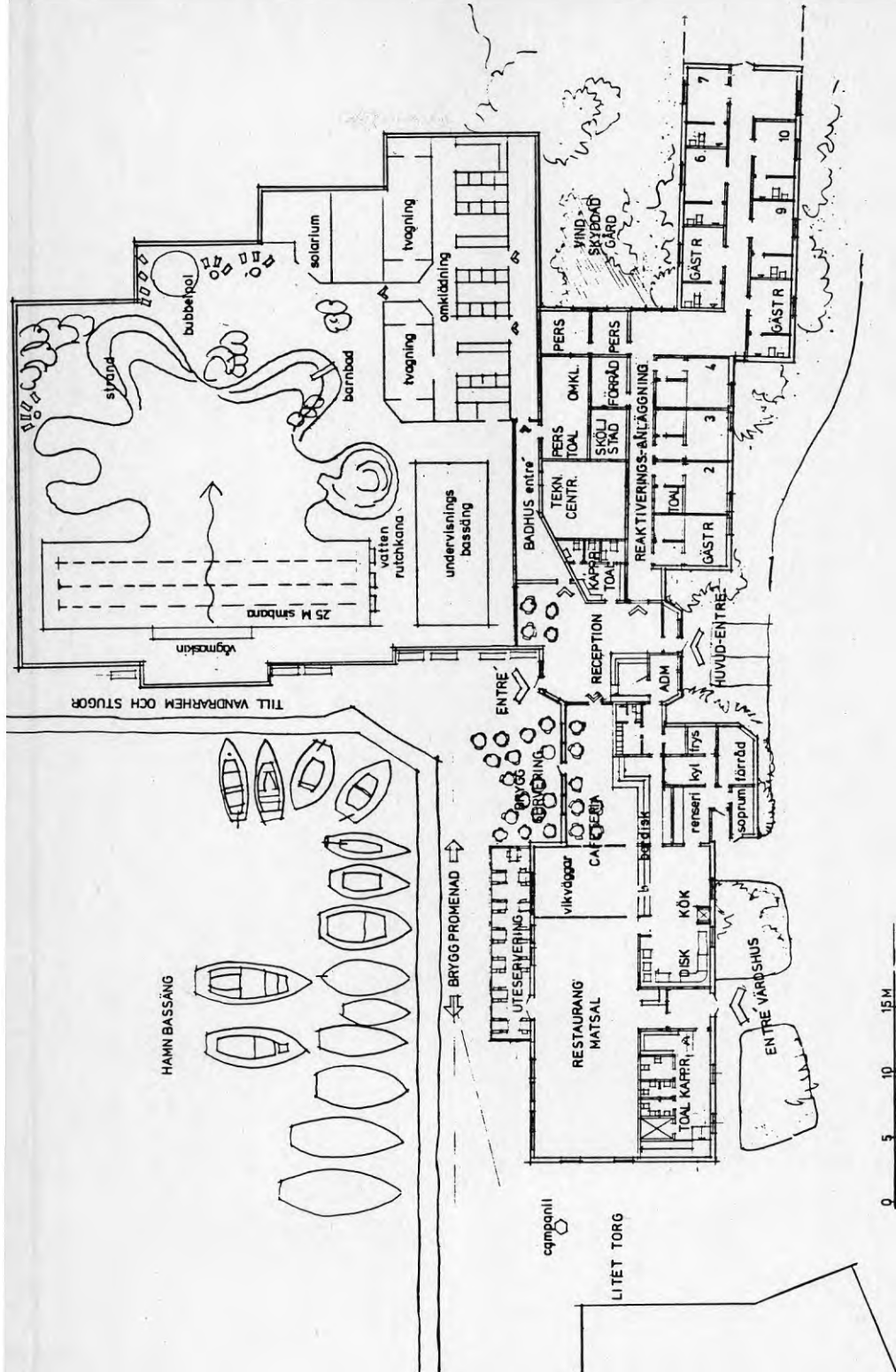
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄSTER

VANDRA RHEM
YTA 2x160 M², 68 BRÄDDAR

ERTSERÖD 54
1925-02-15 / BBK



ERTSFRÖD
1985-02-15/BBK

HUVUDBYGGNADER

PROJEKTETS EKONOMI



PROJEKTETS EKONOMI

Den ekonomiska analysen inriktas här på att belysa de direkta konsekvenserna för Ertserödsprojektets framtida huvudman.

För att snabbt och enkelt kunna bedöma projektet utifrån olika antaganden av ekonomisk betydelse har ett flertal datorsimuleringar utförts. Olika beräkningsmodeller har därvidlag utvecklats. Syftet har varit att successivt testa och förbättra idéer och arbetshypoteser.

I ett första skede användes en beräkningsmodell konstruerad av Hotell- och Turistkonsult AB, Lerum. Modellen byggde på en starkt konferensinriktad anläggning som drevs på villkor som gäller för privat verksamhet. Beräkningsresultaten visade att rimlig lönsamhet endast kunde uppnås genom konferensverksamhet i en orealistiskt hög omfattning. Anläggningens utformning blev också sådan att den kom i konflikt med de mål kommunen ställt upp för projektet.

En alternativ modellansats med inriktning på prisbilligt fritidsboende i kombination med ekonomisk medverkan från samhällets sida gjordes därefter av P O Magnusson Konsult AB, Göteborg, i samarbete med kanslichefen på BOSAM. Resultaten härifrån visade att projektets målsättningar skulle kunna bibehållas om anläggningens uppbyggnad till betydande delar finansierades med samhällskapital utan krav på direkt avkastning. Vissa garantier för sådant stöd hade då erhållits.

Beräkningarna har successivt anpassats till de justeringar som gjorts i projektets utformning och de beslut som fattats om bidrag från stat och landsting. Det är dessa beräkningar som använts när kommunen marknadsfört projektet bland tänkbara intressenter.

BBK har i denna rapport använt en beräkningsmodell som nära överensstämmer med den sist nämnda. Den s k huvudkalkylens antaganden sammanfaller i allt väsentligt med dem som använts i P O Magnussons modell.

I de följande avsnitten Investeringar t o m Kapitalkostnader inriktas beskrivningen på beräkningsmodellen och de antaganden beträffande priser, beläggning m m som ligger till grund för huvudkalkylen. Den begränsas därför till att i huvudsak avse utfallet under ett driftår.

I avsnittet Resultatkalkyler redovisas för en längre tidsperiod förutom huvudkalkylen ett antal varianter på denna. Varianterna belyser osäkerheter i huvudkalkylens ingångsvärden samt effekter av alternativa utformningar av projektet. I en särskild variant redovisas resultaten av en modifierad beräkningsmodell.

Redovisningen baseras på projektet så som det var utformat i mars 1984. Därefter har både projekt och kalkyler justerats något, vilket dock ej kommenteras vidare här. I huvudkalkylen och modellbeskrivningen bortses från de kompletteringsmöjligheter med ca 100 bostadsrättslägenheter som planen ger och ekonomiska effekter av en sådan utbyggnad. I särskilda varianter på huvudkalkylen under avsnittet Resultatkalkyler ges dock en belysning härav.

Belopp, som redovisas i samband med modellbeskrivningen i de inledande avsnitten, avser 1984 års pris- och kostnadsläge. I investeringsbeloppen ingår kostnader för moms och byggadministration. När det gäller driftskostnaderna är momsfrågan ej klarlagd, varför beloppen i kalkylerna redovisas utan moms.

Investeringar

Sammanfattningsvis kan projektets investeringar delas in enligt följande:

o	Boendeanläggningar	38,5 Mkr
o	Aktivitetsanläggningar	13,0 "
o	Serviceanläggningar	6,5 "
o	Generalplaneanläggningar m m	<u>16,0 "</u>
		74,0 Mkr

Boendeanläggningarnas sammansättning har varierats med avseende på storlek, standard och även byggnadskostnader enligt följande:

Typ	Antal (lgh)	Bädd- antal (st)	Byggnads- kostn./ enhet ¹⁾ (kr)	Byggnads- kostnad- totalt (milj kr)
A Enkelstuga, ej va	40	4	59.000	2.4
B1 Enkelstuga, hc-anp	10	4	99.000	0.9
B2 Enkelstuga, va	30	5	87.000	2.6
C1 Dubbelstuga, hc-anp	120	5	107.000	12.8
C2 Dubbelstuga, va	60	7	137.000	8.2
Hotellstuga	20	4x2	383.000	7.7
Hotellrum	10	2	140.000	1.4
Vandrarhem	1	48	40.000	1.9
Båtplatser	150	4	4.000	0.6

Anläggningens kapacitet uppgår således till maximalt ca 2200 bäddar (exkl ca 400 bäddar i bostadsrättslägenheter).

Projektets aktivitetsanläggningar utgörs av:

- o Inomhusbad 9.0 Mkr
- o Sporthall 1.2 "
- o Samlings/kurslokaler 1.5 "
- o Bollplaner, bad m m 1.3 "

För att tillgodose de krav på basservice som genereras av anläggningen förutsätts huvudmannen uppföra följande anläggningar:

- o Reception 0.9 Mkr
- o Restaurang 5.2 "
- o Livsmedelsbutik 0.4 "

Anläggningen ger sannolikt underlag för ett flertal andra verksamheter. Investeringar i lokaler härför och övriga effekter av ekonomisk art berörs dock ej här.

Övriga investeringar för projektets genomförande är²⁾:

- o Markarbeten 11.2 Mkr
- o Anslutningsavgifter m m 1.0 "
- o Projektering 1.0 "
- o Marknadsföring 2.0 "
- o Moms 0.8 "

I markarbetena ingår förutom sedvanliga anläggningsarbeten för vägar, parkering, vatten- och avloppsnät o dyl även särskild handikappanpassning av miljön samt muddringsarbeten, skoning m m för hamnen.

1) Inkl inredning
2) Här bortses från räntor under byggnadstiden och vissa inkörsningskostnader.

Verksamhet, beläggning och priser

Huvudmannen förutsätts driva uthyrning av stugor, hotellrum, vandrarhem och gästhamnsplatser. Han skall också driva restaurangen, badet, receptionen samt reaktiveringsverksamheten. Vidare svarar han för förvaltning av byggnader och anläggningar. Livsmedelsbutiken förutsätts drivas av utomstående rörelseidkare mot lokalhyra. Samlingslokalerna, som rymmer ca 100 personer, avses upplåtas kostnadsfritt till stuggäster.

En grundtanke med projektet är att anläggningen hålles öppen hela året. Under sommarsäsongens 10 veckor riktar verksamheten sig till det rörliga friluftslivet. Under övriga delen av året blir kurser/lägerskolor och weekendresor den huvudsakliga marknaden.

På grund av relativt låg byggnadsstandard begränsas säsongen för de allra enklaste stugorna till perioden mitten av maj -mitten av september. Båtplatserna bedöms ha i stort sett samma säsong.

Utifrån erfarenhetsmässiga bedömningar beträffande beläggning och marknadspriser för jämförbara uthyrningsobjekt antas följande gälla för Ertseröd:

Stugtyp m m	Pris/dygn(kr)			Beläggning(%)		
	Sommar-säsong	Övr.säsong	Vard. V-slut	Sommar-säsong	Övr.säsong	Vard. V-slut
A Enkelstuga, ej va	150	100	100	90	40	40
B1 Enkelstuga, hc-anp	200	150	175	100	40	60
B2 Enkelstuga, va	200	150	150	90	40	40
C1 Dubbelstuga, hc-anp	220	200	100	90	10	25
C2 Dubbelstuga, va	225	205	105	90	10	25
Hotellstuga	225	150	105	90	40	25
Hotellrum	300	300	300	95	50	50
Vandrarhem	40	30	30	90	5	10
Båtplatser	35	20	20	150	10	10

Med beläggning avses den andel dygn under respektive säsong som en stuga i genomsnitt är uthyrd. Den är mycket beroende av hur marknadsföringen lyckas. De angivna uppgifterna får ses som en målsättning. En lägre beläggning är sannolik i initialskedet.

Intäkter

Projektets intäkter har delats upp i hyra för boende (stugor, hotellrum, vandrarhemsbäddar, båtplatser), försäljning i restaurangen, entréavgifter till inomhusbadet samt hyra för butikskalen.

Hyresintäkterna för ett normalår har beräknats för respektive logityp som produkten av antal logienheter, säsongslängd, beläggning och pris enligt följande:

Stugtyp m m	Hyresintäkter i 1000-tal kronor			Totalt
	Hög-säsong	Övrig säsong Vardagar	Veckoslut	
A Enkelstuga, ej va	380	40	15	435
B1 Enkelstuga, hc-anp	140	125	90	355
B2 Enkelstuga, va	380	65	25	470
C1 Dubbelstuga, hc-anp	1665	505	255	2425
C2 Dubbelstuga, va	850	260	130	1240
Hotellstuga	285	255	40	580
Hotellrum	200	320	125	645
Vandrarhem	130	15	10	145
Båtplatser	550	5	5	560
Totalt	4570	1590	695	6855

Beräkningen visar således att de totala hyresintäkterna om ca 7 milj kronor fördelar sig med 2/3 på högsäsongen och 1/3 på övrig säsong.

Intäkterna från restaurangverksamheten har beräknats som produkten av antalet boende i anläggningen och ett genomsnittligt dygnsutlägg om 30 kr till totalt ca 4.7 milj kronor. Det genomsnittliga antalet gäster per boendeenhet och dygn har härvid förutsatts vara:

	Hög-säsong		Veckoslut
	Hög-säsong	Övrig säsong Vardag	
A Enkelstuga, ej va	2	2	2
B1 Enkelstuga, hc-anp	3	3	3
B2 Enkelstuga, va	3	3	3
C1 Dubbelstuga, hc-anp	3	3	3
C2 Dubbelstuga, va	5	4	4
Hotellstuga	6	4	4
Hotellrum	1	1	1
Vandrarhem	1	1	1
Båtplatser	3	3	3

Inomhusbadets intäkter har beräknats som produkten av antalet besökare och en entréavgift om 15 och 10 kr för hög- respektive övrig säsong till totalt 0.7 milj kronor. Antalet besökare per dygn beräknas sommartid till 200% av badets kapacitet om 150 personer. Under övrig säsong bedöms kapacitetsutnyttjandet bli 80% under vardagar och 100% under veckosluten.

Hyresintäkter från livsmedelsbutiken har grovt skattats utifrån hyresnivån i nybyggda lokaler till 750-1000 kr/m² årshyra, d v s totalt ca 0.1 milj kronor per år.

Sammanfattningsvis visar beräkningen på följande intäkter:

o	Boende	6.9 Mkr
o	Restaurang	4.7 "
o	Inomhusbad	0.7 "
o	Butik	0.1 "
o	Totala intäkter	12.4 "

Driftskostnader

Projektets driftskostnader kan delas in i tre typer nämligen personalkostnader, avgifter och inköp.

Personalkostnaderna för uthyrningsverksamheten och inomhusbadet bestäms i modellen utifrån erfarenhetsmässiga bedömningar som produkten av personalbehovet och en genomsnittlig lönekostnad inklusive sociala avgifter om 130.000 kronor per årsarbetare. För restaurangens del har personalkostnaderna på erfarenhetsgrund beräknats till 40% av intäkterna. Personalbehov och -kostnader framgår av följande:

o	Uthyrning	17 årsarbetare	2.2 Mkr
o	Restaurang	14 "	1.9 "
o	Inomhusbad	5 "	0.7 "
o	Totalt	36 årsarbetare	4.8 Mkr

Till uthyrningsverksamheten har förutom 10 personer som direkt sysslar med driften (försäljning, bokning, stugfogde, städare, vårdpersonal och hamnvakt) även den gemensamma administrationen om 6 personer räknats (ledning, kansli, reception och underhåll). Till viss del bör administrationskostnaderna belasta även restaurang- och badverksamheten.

Avgifterna avser kostnader för el, vatten, renhållning och försäkringar. De samvarierar med intäkterna och bedöms för uthyrningsverksamheten och restaurangen utgöra 8% av dessa. För inomhusbadet har motsvarande avgifter beräknats till 390.000 kr, vilket utgör drygt hälften av badets intäkter.

Avgifterna har sålunda beräknats till:

o	Uthyrning	0.5 Mkr
o	Restaurang	0.4 "
	Inomhusbad	0.4 "
o	Totalt	1.3 Mkr

Kostnader för inköp avser dels externa tjänster, dels råvaror. För uthyrningsverksamheten och restaurangen bedöms inköpskostnaderna för administrativa tjänster, marknadsföring och underhåll uppgå till 3, 5 respektive 3% eller totalt 11% av intäkterna. För restaurangens del tillkommer dessutom inköp av råvaror, vilka beräknas till 40% av intäkterna.

Inköp av tjänster för administration och marknadsföring bedöms på motsvarande sätt utgöra 8% av badets intäkter medan underhållskostnaderna beräknats till 250.000 kr per år, dock att de de första tre åren begränsas till 50.000 per år.

Inköpskostnaderna uppgår således till:

o	Uthyrning	0.8 Mkr
o	Restaurang	2.4 "
	Inomhusbad	0.3 "
o	<u>Totalt</u>	<u>3.5 Mkr</u>

Driftskostnader för butikslokalerna betraktas som försumbara.

De totala driftskostnaderna för projektet kan därmed sammanfattas enligt:

	Personal	Avgifter	Inköp	Drifts- kostn. totalt	Intäkter
o Uthyrning	2.2	0.5	0.8	3.5	6.9 Mkr
o Restaurang	1.9	0.4	2.4	4.7	4.7 "
o Inomhusbad	0.7	0.4	0.3	1.4	0.7 "
o <u>Totalt</u>	<u>4.8</u>	<u>1.3</u>	<u>3.5</u>	<u>9.6</u>	<u>12.3 Mkr</u>

Totalt sett ger projektet ett driftsöverskott om ca 2.7 milj kronor. Överskottet svarar uthyrningsverksamheten för. Badets driftskostnader täcks till hälften av egna intäkter. Restaurangverksamheten går i stort sett jämnt upp.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna, dvs avskrivningar och räntor, beräknas här enligt vedertagen praxis för motsvarande anläggningar som kostnader för enbart lånat kapital.

Avskrivningarna beräknas som kvoten mellan lånebeloppet och avskrivningstiden till 0.8 milj kronor per år. Lånebeloppet om 24.0 milj kronor utgör skillnaden mellan investeringsbeloppet (74.0 milj kronor) och summan av förväntat statsbidrag (37.0 milj kronor = 50% av investeringarna) och bidrag från huvudmännen (13.0 milj kronor). Avskrivningstiden har angetts till 30 år, d v s normal amorteringstid för lån till liknande investeringar. Avskrivningarna blir därmed lika med amorteringarna vid rak amortering.

Räntekostnaderna beräknas som 12% av lånebeloppet till 2.9 milj kronor.

Sammantaget blir kapitalkostnaderna för första året således:

o	Avskrivningar	0.8 Mkr
o	Räntor	2.9 "
o	<u>Totalt</u>	<u>3.7 Mkr</u>

De beräknade kapitalkostnaderna kan enligt detta synsätt betraktas som de årliga utbetalningarna för det lånade kapitalet.

Resultatkalkyler

I det följande redovisas ett antal alternativa kalkyler över projektets ekonomiska resultat under ett antal år framöver. Med resultat avses skillnaden mellan intäkter å ena sidan och drift-och kapitalkostnader å den andra.

Det första alternativet är huvudkalkylen. De efterföljande alternativen visar utfallet av ändrade ingångsvärden och antaganden. I framställningen har jämförbarhet med huvudkalkylen eftersträfvats.

Kalkylerna utgår från att anläggningen byggs under 1985 och att 1986 är första driftår. Intäkter och kostnader anges i löpande penningvärde (exkl moms).

Alternativ 1: Huvudkalkyl

Kalkylen utgår från de förutsättningar och beräkningssamband som beskrivits i de närmast föregående avsnitten. Justeringar av de där redovisade värdena har endast gjorts m a p inflationseffekter, vilka antas ge följande årliga intäkts- och kostnadsutveckling:

Intäkter	10%
Råvaror och övriga kostnader, restaurang	12%
Personalkostnader	8%
Övriga driftskostnader	9%
Investeringskostnader	8%

Detta innebär bl a att investeringsbeloppet räknats upp till 80 milj kronor och lånebehovet till 27 milj kronor.

	Intäkter och kostnader i milj kr									
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
Intäkter	15.0	16.5	18.1	19.9	21.9	24.1	26.5	29.2	32.1	
Driftskostn.	11.2	12.3	13.4	15.0	16.4	17.9	19.6	21.4	23.5	
Driftnetto	3.7	4.2	4.7	5.0	5.5	6.2	6.9	7.7	8.6	
Avskrivningar	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	
Räntor	3.5	3.4	3.3	3.1	3.0	2.9	2.8	2.7	2.6	
Kapitalkostn.	4.4	4.3	4.2	4.0	3.9	3.8	3.7	3.6	3.5	
Resultat	-0.6	-0.1	+0.5	+0.9	+1.6	+2.4	+3.2	+4.1	+5.1	

Kalkylen visar att projektet med angivna förutsättningar ej kommer att "gå runt", dvs klara utbetalningarna för drift och kapital, under de första två driftåren. Därefter uppstår ett överskott som successivt ökar. Förklaringen till det efterhand förbättrade resultatet är att intäkterna ökar i snabbare takt än driftskostnaderna samtidigt som kapitalkostnaderna minskar i takt med låneamorteringarna (= avskrivningarna).

Det bör noteras att kalkylen här ej tar hänsyn till inkörringskostnader i form av lägre beläggning i början eller eventuella räntor under byggnadstiden. Detta försämrar resultatet under de första åren. Å andra sidan tas ej heller hänsyn till de positiva ekonomiska effekter som på sikt bör kunna tillgodoräknas projektet genom överskott från olika aktivitets- och serviceverksamheter.

Alternativ 2: Höjd prisnivå

Huvudkalkylen inrymmer givetvis osäkerheter, som bl a beror på hur erfarenheter från liknande projekt är tillämpliga på Ertserödsanläggningen. En strategisk faktor i kalkylen är prissättningen. I huvudkalkylen får prisnivån karaktäriseras som låg.

För att undersöka vad en högre prisnivå kan innebära för det totala ekonomiska utfallet har en kalkyl gjorts utifrån en prisnivå som i genomsnitt ligger 25% över huvudalternativets. I övrigt är förutsättningarna desamma.

Resultat i milj kronor									
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
1.5	2.3	3.2	3.8	4.8	5.9	7.1	8.4	9.9	

Vid en sådan prisnivå ger projektet överskott redan från första året. Förklaringen är givetvis att intäkterna blir högre (totalt +18%) än i huvudalternativet medan driftskostnader och kapitalkostnader i stort sett är oförändrade.

Alternativ 3: Reducerad beläggning

En annan strategisk och svårbedömbart faktor är beläggningen. I huvudalternativet har den under högsäsongens 10 veckor förutsatts vara minst 90% och för vissa boendeformer ändå högre. I detta kalkylexempel antas huvudkalkylens beläggning gälla för halva högsäsongen, dvs under semesterperioden, och under övriga högsäsongen halveras de beläggningssiffrorna för samtliga boendeformer inkl båtplatserna. I övrigt gäller huvudkalkylens förutsättningar.

Resultat i milj kronor									
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
-1.7	-1.3	-0.8	-0.5	0.0	0.6	1.3	2.0	2.8	

Det totala resultatet visar på att projektet ej kommer att klara betalningarna förrän det femte driftåret. Det försämrade resultatet jämfört med huvudkalkylen beror givetvis på att den lägre beläggningen ger lägre intäkter (-16%). Driftskostnaderna minskar också (-4%), bl a genom lägre personalbehov, men ej tillräckligt för att kompensera intäktsbortfallet. Kapitalkostnaderna påverkas ej av beläggningen.

Alternativ 4: Höjda investeringsbelopp

En tredje osäkerhetsfaktor är investeringsbeloppets storlek. Svårigheten ligger i att utifrån det i många avseenden grova underlagsmaterial som situationsplanen och byggnadsskisserna utgör ange säkra byggnadskostnader. Ett kalkylexempel som belyser hur detta inverkar på projektets driftsekonomi har därför konstruerats.

Exemplet åskådliggör konsekvenserna av om investeringarna underskattats med ca 20% i huvudkalkylen. Det totala investeringsbeloppet antas därför uppgå till 90 milj kronor. Det statliga bidraget förutsätts vara oförändrat 50% d v s 45 milj kronor och huvudmännens bidrag 15 milj kronor i stället för huvudkalkylens 13. Lånebeloppet blir då 30 milj kronor.

Med i övrigt samma förutsättningar som i huvudkalkylen blir resultaten enligt följande:

Resultat i milj kronor								
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
-1.8	-1.2	-0.6	0.0	0.6	1.5	2.3	3.2	4.2

Eftersom investeringarna endast påverkar kapitalkostnaderna blir effekterna begränsade för projektets totala driftsekonomi. En ökning av investeringsbeloppen med 20% ger enligt kalkylen en kostnadsökning med som mest 7% av projektets totala kostnader. Jämfört med huvudalternativet kommer tidpunkten då projektet "går runt" därmed att förskjutas ytterligare något år framåt i tiden.

Alternativ 5: Reducerad inflation

Ett sista alternativ för att belysa osäkerheten i kalkylens ingångsvärden har gjorts utifrån ändrad inflationstakt. Kalkylexemplet utgår från att de strävanden som görs från centralt håll för att minska inflationen sänker de pris- och kostnadsindex som huvudkalkylen bygger på till följande:

Låneränta	8%
Intäkter	6%
Råvaror och övriga kostnader restaurang	7%
Personalkostnader	4%
Övriga driftskostnader	4%
Investeringar	4%

I övrigt gäller huvudkalkylens förutsättningar.

Resultat i milj kronor									
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
0.5	0.9	1.3	1.6	2.0	2.5	3.1	3.7	4.3	

Resultatet visar på överskott redan från första driftåret. Skillnaden mot huvudkalkylen förklaras av att driftnettot (intäkter - driftskostnader) endast förändras marginellt medan kapitalkostnaderna p g a den lägre räntenivån minskas avsevärt.

Alternativ 6: Höjd stugstandard

De föregående kalkylalternativen 2-6 har belyst osäkerheten i huvudkalkylen utifrån samma förutsättningar beträffande anläggningens utformning. I de följande alternativen 6-9 varierar projektets utformning på olika sätt.

En social målsättning har i huvudkalkylen konkretiserats i form av de 40 enkla A-stugorna med låg hyra. Det har bl a med tanke på den korta säsong sådana stugor kan användas ifrågasatts om det från ekonomiska utgångspunkter är rimligt att uppföra A-stugorna.

Mot den bakgrunden har i detta kalkylexempel de enkla A-stugorna ersatts med enkelstugor av B1-typ dvs med vatten och avlopp indraget. I övrigt är huvudalternativets förutsättningar oförändrade.

Resultat i milj kronor									
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
-0.6	0.0	0.7	1.1	1.8	2.6	3.5	4.4	5.5	

De ekonomiska effekterna blir främst en ökning av intäkterna (+2% eller 0.4 milj kr) samt en ökning av drifts- och kapitalkostnader om tillsammans 0.3 milj kr. Huruvida projektets enkla stugor är av A- eller B1-typ har således endast marginell betydelse för det totala ekonomiska utfallet.

Alternativ 7: Bostadsrätter norr om tillfartsvägen

Planen medger som tidigare nämnts en utbyggnad norr om tillfartsvägen med 51 dubbelhus. I huvudalternativet har denna resurs ej beaktats. Det har föreslagits att byggrätten för hela eller en del av området skulle försäljas till någon privat byggherre som i sin tur iordningställer och säljer bostadsrättslägenheter inom området. Köpeskillingen för byggrätten skulle därvid kunna användas för finansieringen av det övriga projektet.

I detta exempel förutsätts att hela området norr om tillfartsvägen utnyttjas för bostadsrätter. Marknadsvärdet för byggrätten har bedömts till 8 milj kr (ca 80.000 kr/lägenhet). Beloppet sätts in i projektet så att lånebehovet minskar från 26 till 18 milj kr.

Projektets investeringar påverkas ej av att området bebyggs på detta vis eftersom byggherren själv förutsätts bekosta markarbeten m m inom området.

Utbyggnaden kommer däremot att påverka omsättningen i restaurangen m fl serviceverksamheter genom det ökade underlag som tillskapas. Under högsäsongen bedöms bostadsrättslägenheterna utnyttjas till 100% och motsvarande beläggning under lågsäsongen antas vara 75%.

Med i övrigt samma förutsättningar som huvudkalkylen blir resultatet enligt följande.

Resultat i milj kronor								
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
0.7	1.2	1.8	2.1	2.7	3.4	4.2	5.1	6.0

Jämfört med huvudalternativet förbättras det totala utfallet med ca 1 milj kr vilket gör att projektet ger överskott från första driftsåret. Det är främst de lägre kapitalkostnaderna som ger det jämförelsevis gynnsamma resultatet.

Alternativ 8: Bostadsrätter och uthyrningsstugor norr om tillfarten

Detta kalkylexempel är en variant av föregående exempel och förutsätter att endast en mindre del av området norr om tillfartsvägen försäljs för bostadsrättsbebyggelse (18 dubbelhus) medan övriga området bebyggs av projektets huvudman med 33 dubbelhus för uthyrning.

Projektets investeringskostnader ökar genom en sådan utvidgning av huvudalternativet med totalt 4.5 milj kr, varav 3.8 för byggnaderna och 0.7 för markarbetena. Härvid har stugorna antagits få samma fördelning på C1 och C2-typ som i övriga anläggningen dvs 2/3 respektive 1/3.

Köpeskillingen har antagits till samma storlek per enhet som i föregående exempel dvs 80.000:- kr per lägenhet eller totalt 2.9 milj kr.

I övrigt är förutsättningarna samma som i huvudalternativet.

Resultat i milj kronor								
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
-0.1	0.6	1.5	2.0	2.9	3.9	4.9	6.1	7.3

Jämfört med huvudkalkylen innebär denna utformning av anläggningen en resultatförbättring med 0,5-2,2 milj kr och fränsett ett mindre underskott under första driftåret ger projektet överskott. Det är värt notera att överskottet ökar snabbare i detta alternativ än i föregående alternativ såväl som i huvudalternativet.

Alternativ 9: Avskrivning mot hela reala kapitalet

Med kapitalkostnader avses normalt i företagsekonomiska kalkyler avskrivningar och räntor för förbrukning respektive avkastning på det totala projektkapitalet.

I huvudkalkylen har kapitalkostnaderna beräknats på endast det lånade kapitalet som storleken på utbetalningar i form av amortering och ränta. Kostnader för den övriga delen av projektkapitalet som utgör ca 2/3 beaktas därmed inte.

Med ett alternativt synsätt kan kapitalkostnaderna beräknas för hela projektkapitalet, d v s både eget och lånat kapital.

Om avskrivningarna betraktas som värdet av anläggningens förslitning blir det ett mått på de avsättningar som måste göras för att erforderliga återinvesteringar skall kunna komma till stånd i framtiden utan att stat och kommun då behöver tillskjuta ytterligare kapital. Avsättningarna kan göras i form av låneamorteringar, fondering el dyl.

Avskrivningarnas storlek blir då beroende av anläggningarnas värde och dess ekonomiska livslängder.

Livslängderna är givetvis omöjliga att exakt förutse men det har bedömts rimligt att utgå från att byggnader, markanläggningar och båtplatser skall kunna ersättas om 30 år, inredning i badet om 15 år samt övrig inredning om 10 år. Avskrivningstiden för de särskilda marknadsföringsinsatserna om 2 milj i inledningsskedet antas vara 3 år.

Räntekostnaderna skall motsvara de krav på förräntning som de olika finansierarna kan väntas ställa. För det lånade kapitalet förutsätts normal bankränta för långa lån. För den övriga delen av projektkapitalet förutsätts statliga, landstingskommunala och kommunala bidrag. Staten får förräntning av projektet genom bl a ökad utländsk valuta, minskade skatteutjämningsbidrag och ökade skatteintäkter och kommuner och landsting får ökat skatteunderlag och tillgång till anläggningar som behövs i området. Det ter sig därför rimligt att ej ställa några särskilda förräntningskrav på den del av projektkapitalet som finansieras med samhällskapital. De sammantagna effekterna utanför projektet bör dock ha ett värde av omkr 4,5 - 5,0 milj kronor (1984 års prisnivå) per år för att motsvara normal internränta för kommunala investeringar (8-10%).

Utifrån dessa förutsättningar för beräkning av kapitalkostnaden har ett kalkylexempel gjorts. I detta tas även hänsyn till inflationseffekter så att avskrivningarna successivt ökar för att vid avskrivningstidens slut motsvara ett förhöjt kostnadsläge. I övrigt gäller huvudkalkylens förutsättningar.

Resultat i milj kronor									
1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
-3.7	-3.5	-3.2	-2.2	-1.8	-1.4	-1.0	-0.5	+0.1	

Jämfört med huvudalternativet förändras endast avskrivningarna. De ökar från 0.8 milj kr per år till 4.0 under första året och därefter ökar skillnaden. I praktiken kan avskrivningarna förskjutas i tiden, men exemplet visar att projektet sannolikt inte kan generera tillräckligt kapital för att finansiera erforderliga återinvesteringar.

Liksom i huvudalternativet kommer betalning för driftskostnader och lån att kunna täckas från det tredje driftåret.

Slutsatser

Kalkylexemplen ger underlag för följande konstateranden och slutsatser.

- o Projektet kan ej genomföras på normala företagsekonomiska villkor.
- o Den löpande driften ger med all sannolikhet överskott.
- o Driftsöverskottet blir dock ej större än att omkring 2/3 av investeringsbehovet måste tillgodoses med kapital utan förräntningskrav för att projektet skall gå runt.
- o Betalningssvårigheter kan ändå uppstå i initialskedet.
- o På sikt förbättras ekonomin. Det är dock tveksamt om tillräckliga avsättningar kan göras, för att de återinvesteringar, som erfordras på grund av anläggningens förlitning, i sin helhet skall kunna täckas med eget kapital.
- o Variationer i prissättning och beläggning har stor inverkan på projektets ekonomi.
- o Osäkerheten i investeringsbeloppens storlek synes ha begränsad betydelse för det ekonomiska utfallet på sikt men påverkar mer möjligheten att finansiera uppbyggnaden.
- o En sänkt inflationstakt förbättrar förutsättningarna för att projektet skall gå runt från början.
- o En fullt utbyggd anläggning ger av allt att döma det bästa ekonomiska utfallet.
- o Standardvalet i de enklaste stugorna torde ha underordnad betydelse för den totala ekonomin.
- o Kalkylerna inrymmer osäkerheter. Om dessa samverkar på ett negativt sätt kan försäljning av byggnadsrätter för andelshus vara en möjlighet att enkelt förbättra ekonomin. Även olika former av serviceverksamheter kan ge goda tillskott till ekonomin.

SAMHÄLLSEKONOMISKA KONSEKVENSER



SAMHÄLLSEKONOMISKA KONSEKVENSER

Sysselsättningseffekter

Projektet ger dels temporär sysselsättning under uppbyggnadskedet, dels permanent sysselsättning i driften.

Den temporära sysselsättningseffekten kan med hänsyn till investeringarnas storlek och karaktär beräknas till 175-200 årsverken. Hur stor andel av dessa som tillkommer den lokala arbetsmarknaden är i viss mån beroende av var upphandlingen kommer att ske, vilket i sin tur beror av hur snabb utbyggnaden blir. Med de förutsättningar som här gäller får sannolikheten för extern entreprenör bedömas som relativt stor. En del av arbetskraften kan då väntas rekryteras utanför den lokala arbetsmarknaden.

Den permanenta sysselsättningen i anläggningens drift har tidigare (sid 36) bedömts uppgå till totalt drygt 40 årsarbetare. Med hänsyn till verksamhetens intensitet under högsäsongen är det rimligt med en kraftig förstärkning under denna del av året. Förhållandet mellan antalet helårsanställda och antalet sommararbetande är dock vanskligt att beräkna. Om antalet helårsanställda antas till 30 ges dock utrymme för en ökning av sysselsättningen under sommaren med ca 40 personer d v s totalt 70 sysselsatta under sommaren.

Anläggningen kommer med all sannolikhet att efterhand generera ytterligare sysselsättning genom butiker, serviceverksamheter och aktiviteter. Lokaler för sådana verksamheter har skisserats vid hamnen.

Kommunala intäkter och subventioner

Projektet medför ekonomiska effekter i flera led. Här belyses kort några.

För kommun och landsting är skatteintäkter de mest påtagliga effekterna. Den temporära sysselsättningen under uppbyggnadskedet om 175-200 årsverken motsvarar vid en total utdebitering om 30 kr/skr en kommunal skatteinkomst av storleksordningen 5 milj kronor fördelad i stort sett lika mellan kommun och landsting. Vid en räntefot om 12% innebär detta en årlig effekt om 0.6 milj kronor.

Kommunen har en garanterad skattekraft (skattekrönor per invånare) som är betydligt högre än den egna skattekraften. Projektets (permanenta effekter för den kommunala ekonomins intäkts-sida är därför beroende av det antal kommuninnevånare som blir beroende av projektet för sin utkomst. Om de tidigare angivna 30 helårsarbetstillfällena ger 30 familjer (2.5 inv/hushåll) utkomst-möjlighet kan detta beräknas motsvara ca 0.5 milj kronor per år (1984 års penningvärde) i intäkter för kommunen.

Den årliga effekten för landstingets intäkter beräknas till ca 0.4 milj kronor per år.

Motsvarande kostnader för 30 familjer är svåra att uppskatta. Om man utgår från att de är marginella blir projektets indirekta effekter för kommun och landsting av storleksordningen 1.5 milj kronor per år d v s av samma storlek som ett avkastningskrav om ca 15% på det insatta kapitalet (13 milj kronor).

Projektets effekter på statens ekonomi är mycket svåra att mer exakt beräkna. En viss belysning av projektets intäktssida för statens del kan dock ges på följande sätt.

En förräntning av det förväntade statliga bidraget (37 milj kronor) om 10% motsvarar en avkastning om 3.7 milj kronor per år. Om utlandsturisten i anläggningen (eller den svenske gäst som om anläggningen ej kommer till stånd väljer att semestra utomlands) antas spendera 175 kr/dygn motsvarar 3.7 milj kronor drygt 21.000 sådana gästdygn. Detta utgör 13% av den totala beräknade försäljningen (ca 160.000 gästdygn) eller ca 2 av sommarsäsongens 10 veckor.

GENOMFÖRANDEÅTGÄRDER



GENOMFÖRANDEÅTGÄRDER

Bildande av huvudman

Huvudman för en turistanläggning kan vara en enskild intressent, kommunen, landstinget eller någon kombination av dessa.

Huvudmannen kan vara ett aktiebolag, en stiftelse eller en ekonomisk förening.

Vid diskussion om huvudmannens uppgift i Ertserödsanläggningen har två alternativ förts fram.

- o Huvudmannen finansierar, bygger, förvaltar och driver anläggningen.
- o Huvudmannen finansierar, bygger och förvaltar anläggningen men driften arrenderas ut. För huvudmannen är det sannolikt en fördel att hela anläggningen arrenderas ut till en intressent.

För Ertserödsprojektet har en särskild utredningsgrupp studerat lämpliga former för huvudmannaskap. Denna har beslutat föreslå kommunen att en stiftelse bildas med kommunen och landstinget som huvudmän. Motiven är det starka intresse som finns hos både kommun och landsting att bevaka att projektet genomförs enligt de uppställda målen. Gruppen ansåg också att det var lämpligt att det ekonomiska ansvaret för ett så stort projekt inte enbart vilade på kommunen.

Som huvudmän i stiftelsen skulle också kunna väljas in organisationer eller andra myndigheter.

Stiftelsen föreslås finansiera, bygga, förvalta och driva anläggningen själv. Någon del av anläggningen t ex restaurangen kan få arrenderas ut. I övrigt föreslås att stiftelsen driver anläggningen med anställd personal.

Ett förslag har tagits fram till avtal mellan kommunen och landstinget och ett förslag till stadgar för stiftelsen.

Intressenter knyts till projektet

Arbetet med att finna intressenter som är beredda att realisera projektet har bedrivits parallellt med övrig utredningsverksamhet. Anläggningens profil såsom den angetts i den kommunala målsättningen innebär att den på kort sikt inte är ekonomiskt intressant.

Vid de första kontakterna med företag med anknytning till stugbyverksamhet och liknande har framförts olika synpunkter på anläggningens karaktär och utformning, utbyggnadstakt m m. Ett vanligt önskemål har varit att projektet skulle kompletteras med husvagnsuppställning. Flera har önskat ändra projektets karaktär till en ren högsäsongsanläggning som hålls stängd under lågsäsongen.

De fortsatta kontakterna har inriktats på större företag, fackföreningar, handikapporganisationer som vi försökte intressera att engagera sig i projektet med det kapital som var nödvändigt. I utbyte skulle organisationerna få tillgång till stugorna. Intresset för projektet har varit stort hos de tillfrågade men med hänsyn till nyligen gjorda satsningar av liknande art är man avvaktande och ville först se resultatet av dessa.

Kontakter har också tagits med olika byggnadsföretag som erbjöds att få bygga anläggningen. Som motprestation har då krävts en medverkan i finansieringen av projektet. En sådan riskfinansiering innebär självfallet att när anläggningen visar överskott skall riskkapitalet återbetalas med skälig ränta. De kontaktade företagen har visat ett visst intresse att medverka men är inte särskilt benägna att diskutera en fördelning av eventuellt underskott.

Som underlag för förhandlingarna har legat upprättade ekonomiska kalkyler för projektet. I kontakter med statliga och regionala organ har förutsättningarna för och storleken på eventuella bidrag som påverkar kalkylerna klarlagts.

Någon slutlig intressent har ännu inte utsetts. När detta skrivs pågår förhandlingar med de byggföretag som visat ett klart intresse för projektet.

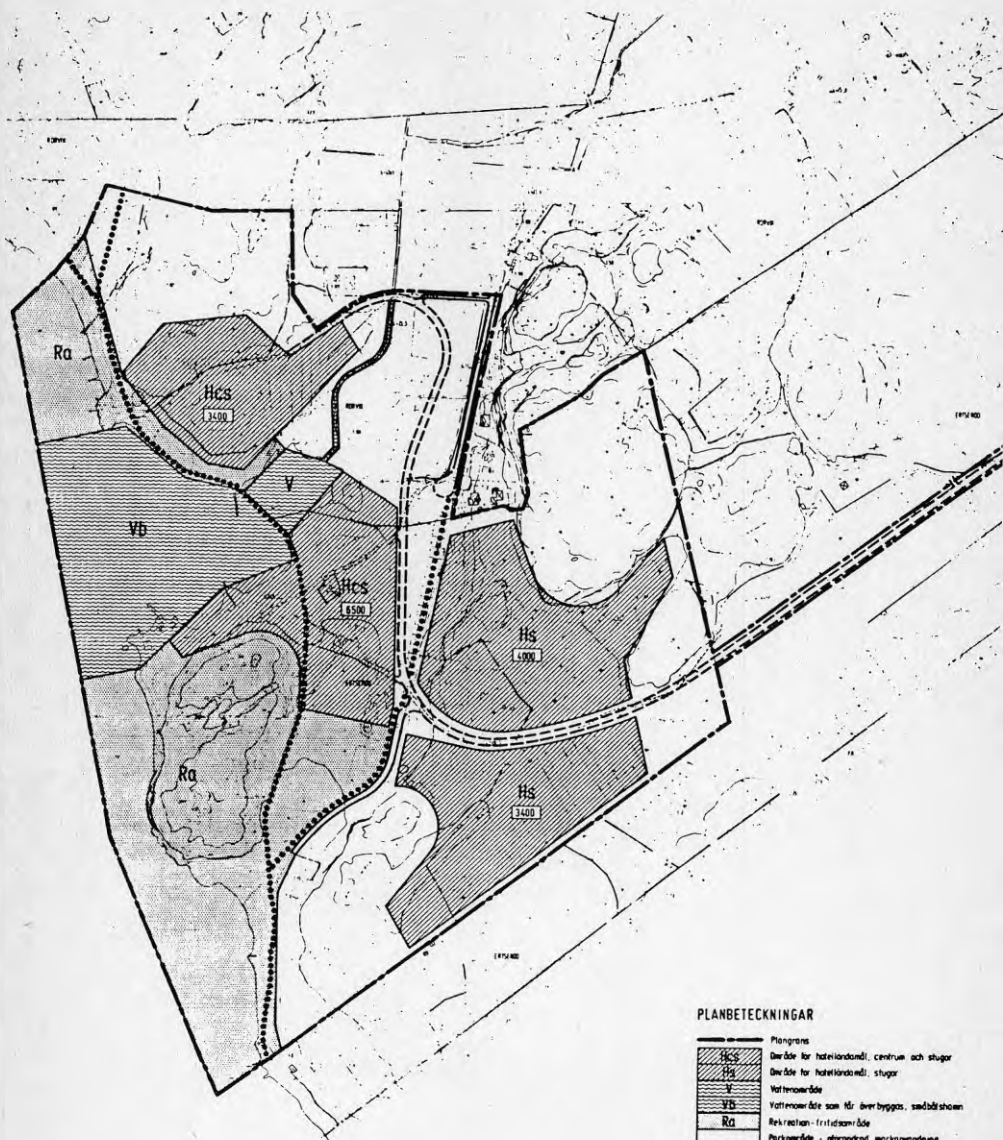
Generalplanarbetet påbörjas

Samtidigt som ett antal utredningar pågått för att klarlägga projektets utformning, ekonomi m m har ett generalplanarbete bedrivits. Avsikten är att rätten till exploatering av Ertseröd inom ett visst avgränsat område skall fastläggas så att, om detaljstudierna visar att projektet är realistiskt och skall realiseras, de principiella tillståndsfrågorna då skall vara lösta.

I generalplaneförslaget fastläggs vilka ytor som skall exploateras, vilken typ av anläggningar som medges på olika ytor, hur man når området med bil och hur man löser vatten- och avloppsfrågorna. Där diskuteras också den inverkan området i utbyggt skick får på de nuvarande förhållandena.

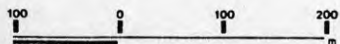
I arbetet med generalplanen har samråd skett med olika berörda myndigheter på regional och lokal nivå samt med de direkt berörda fastighetsägarna. Vissa synpunkter har då framkommit som inarbetats i förslaget. Andra synpunkter har kunnat tas tillvara i detaljutformningen.

Planförslaget har efter samråd behandlats av kommunstyrelsen som låtit ställa ut förslaget och därefter lämnat det till kommunfullmäktige. Där har principbeslut fattats om antagande av planen, men med det förbehållet att, innan planen sänts in till länsstyrelsen för fastställelse, skall en utredning göras som visar behovet av inlösen av berörda bostadsfastigheter.



PLANBETECKNINGAR

	Planens gränser
	HCS Område för hotellsoändå, centrum och stugor
	HA Område för hotellsoändå, stugor
	V Vattensområde
	VB Vattensområde som får överbyggas, småbåtshamn
	Ra Rekreation-fritidsområde
	P Parkområde - oförändrad markanvändning
	Pf Befärd värdig områdets bibehållas
	Förslagen körväg
	Förslagen gång- och cykelväg
	Byggnadsareal i kvadrater



FÖRSLAG TILL GENERALPLAN FÖR ERTSERÖDS FRITIDSOMRÅDE

UPPRÄTTAT I DECEMBER 1983 REV I APRIL OCH MAJ 1984
BOHUSLÄNSKOMMUNERNAS BYGGNADSKONTOR

GUNNAR HÄNNAPSTROM

BI-MET SANDELSSON

AVSTÄMNING



AVSTÄMNING

Ursprunglig målsättning - nyinriktning, erfarenheter av generell intresse

Den idémässiga delen av projekteringen är nu slut. Hur stämmer slutprodukten med den ursprungliga målsättningen?

- o Att få en anläggning med billigt boende i stugor för uthyrning
- o Att ha en stark handikapprofil
- o Att ha en året-runt öppen anläggning
- o Att ha en relativt stor anläggning

Man kan då konstatera att slutprodukten väl motsvarar målsättningen. Detta beror dels på att målen känts väldigt angelägna men också på att några väsentliga fördelar med en anläggning av helt annan karaktär ej kunnat påvisas.

Många har understrukt behovet av en anläggning som denna. Varför den inte redan finns beror på svårigheten att få den att bli lönsam. Ett betydande arbete har därför lagts ner på att påverka de myndigheter som i olika plansammanhang tillstyrkt anläggningen för att få dem att också lämna ekonomiskt stöd. Detta har också lyckats.

Från olika håll har synpunkter förts fram om anläggningens storlek. Flera har förordat en ren sommaranläggning av betydligt mindre omfattning gärna kompletterad med en campingverksamhet. Bortsett från att detta strider mot flera av de uppställda målen har vi kunnat konstatera att det med hänsyn till de stora grundinvesteringar i vägar, vatten och avlopp som måste göras ej går att få en godtagbar ekonomi i ett sådant projekt.

Vi har i stället stärkts i vår uppfattning att den bästa förutsättningen för att få god ekonomi i anläggningen är att göra den relativt stor, att genom ett stort urval av stugor tillgodose en bred efterfrågan och därigenom en god beläggning. Genom en väl utbyggd service som blir möjlig först om anläggningen är relativt stor ökar anläggningens attraktion ytterligare och drar till sig även det rörliga friluftslivet t ex i form av gästande båtar. Olika former av aktiviteter kommer att knytas till anläggningen. För många av dessa är ett stort underlag en förutsättning.

En året-runt öppen anläggning som kommunen önskat med hänsyn till sysselsättningen förbättrar förutsättningarna för en rik service. Omvänt ger en bättre service (t ex badanläggningen) förbättrad beläggning under lågsäsongen. Även för tanumsborna ger åretruntanläggningen ett gott servicetillskott.

Möjligheterna att anpassa Ertseröd till konferensmarknaden har diskuterats åtskilligt och de ekonomiska förutsättningarna för detta noga studerats. Den året-runt öppna anläggningen har i och för sig en stor boendekapacitet som står delvis outnyttjad under lågsäsongen. Restaurangen och vissa biutrymmen som föreslagits medger en viss konferensverksamhet. Då konkurrensen på konferensmarknaden är mycket stor har vi ej räknat med något större ekonomiskt tillskott från denna i våra kalkyler men har förberett så att anläggningen lätt kan byggas till för att bättre motsvara marknadens krav om detta skulle bli aktuellt.

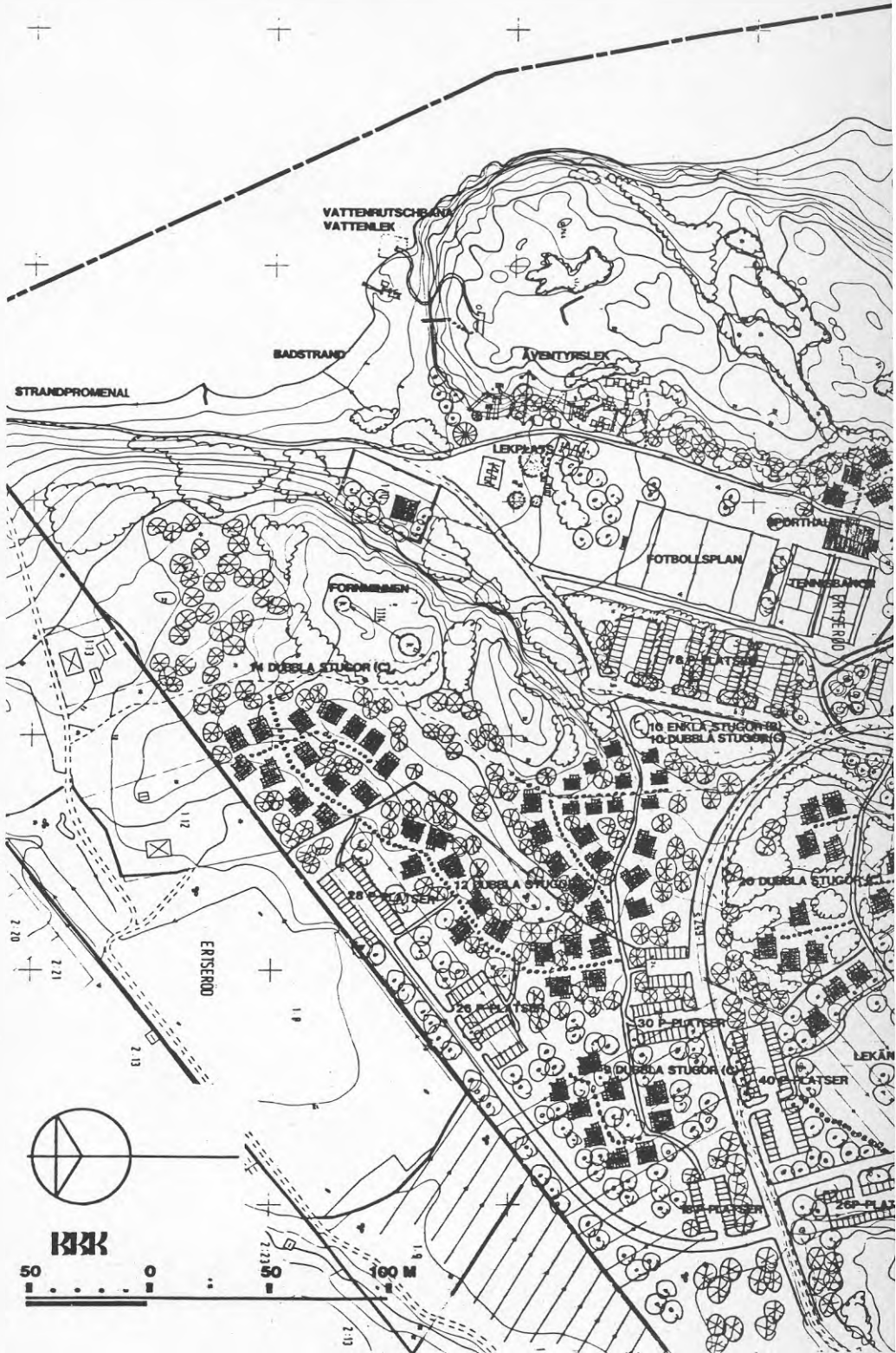
När detta skrivs, januari 1985, har ännu ej projektets genomförande påbörjats. En anledning är oron för projektets ekonomi och bristen på erfarenhet från liknande projekt. När staten för kort tid sedan beslöt att lägga ner Uddevallavarvet utlovades ett ökat ekonomiskt stöd till regionen. Bland annat gavs ett särskilt bidrag till Ertseröd utöver vad som tidigare utlovats. Detta har starkt ökat möjligheterna att starta projektet och intresset är nu påtagligt hos de tidigare vidtalade intressenterna.

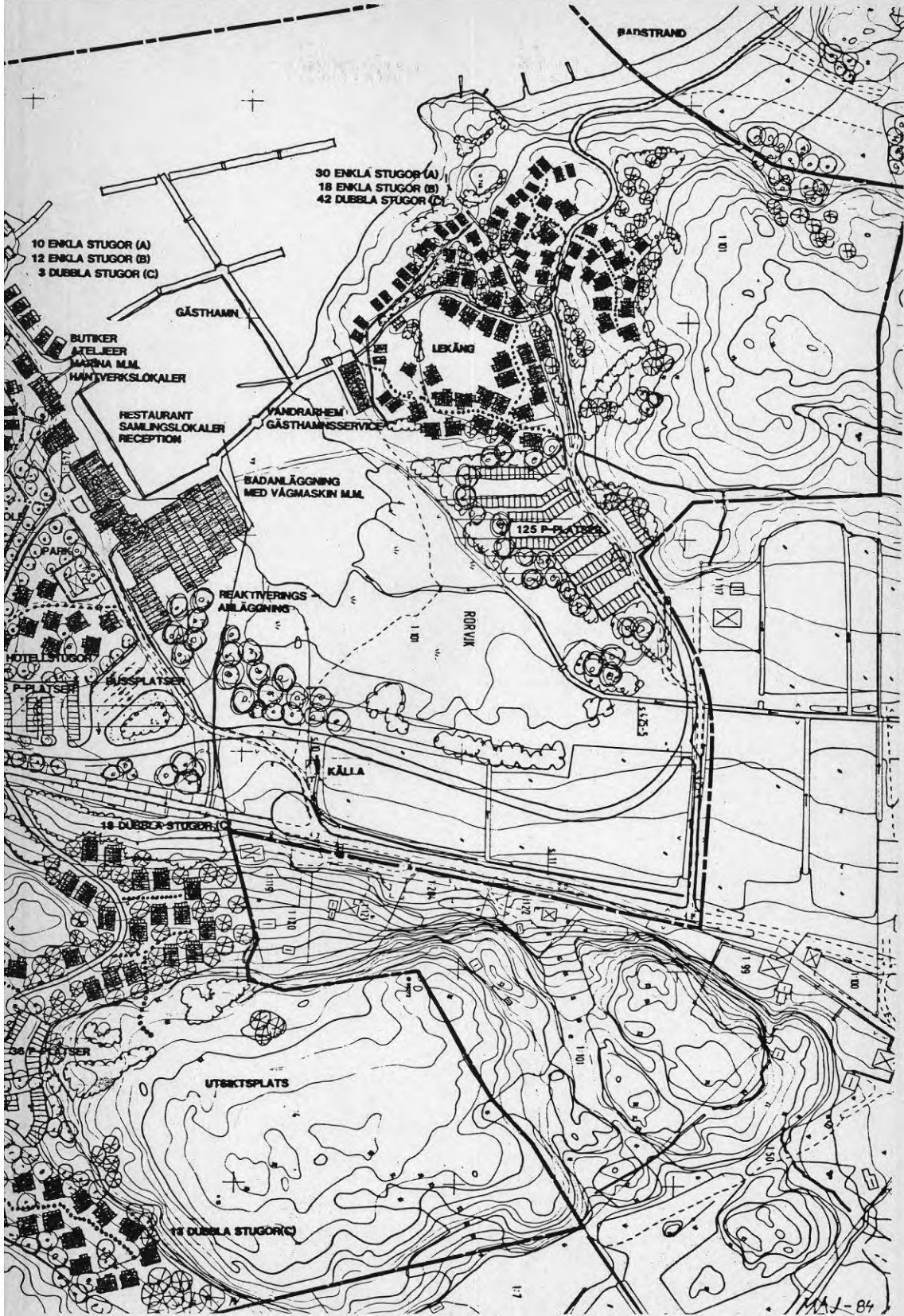
Vi hoppas att denna rapport skall få kompletteras med ännu en med rubriken: ERTSERÖD, hur gick det sen? Där skall vi då beskriva hur väl våra antaganden slagit in såväl när det gäller anläggning, utformning och kostnader som drift, beläggning och ekonomi.

Ertserödsrapporten har utarbetats av en arbetsgrupp vid Bohuskommunernas Byggnadskontor (BBK). Projektledare har varit arkitekt Gunnar Hammarström. Övriga deltagare har varit arkitekt Leif Thorin, arkitekt Mikael Wennergren, arkitekt Tomas Rossing, arkitekt Edward Kulka, ingenjör Erik Johansson och fil kand Per Allan Olsson. Ett nära samarbete har under arbetets gång skett med BOSAM och dess kanslichef Per Schelander.

Den av BFR utsedda referensgruppen har utgjorts av Per Schelander, Anders Steene och Lars Widén.

ERTSERÖDS FRITIDSOMRÅDE







Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 820567-4 från Statens nämnd för byggnadsforskning till Bohuskommunernas byggnadskontor i Uddevalla. Projektet har samfinansierats med Tanums kommun, Naturvårdsverket samt Landstinget i Göteborgs och Bohuslän.

R107: 1985

ISBN 91-540-4435-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6705107

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 35 kr exkl moms