

Antagen av KF	2022-04-28
Laga kraft	2022-05-26
AKT NR 1486-P2022/1	

Detaljplan för
Del av Strömstad 4:16
Strömstad Camping
2021-10-13, justerad 2022-02-25

Dnr MBN/2013-1586
PBL 2010:900, SFS 2014:900



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utökning och utveckling av den befintliga campingverksamheten.

I första hand ska de ytor där det i dagsläget finns mindre stugor eller uppställningsplatser kunna utvecklas för att inrymma större campingenheter. Även nya områden som tillåter uppförande av campingenheter och anläggandet av uppställningsplatser samt serviceytor ska möjliggöras.

Planförslaget medverkar till att en effektiv och långsiktig campingverksamhet kan bedrivas inom området. Vid ett genomförande av planförslaget kan kommunen erbjuda fler människor möjligheten att besöka kommunen och campingnäringen ges möjlighet att utveckla moderna campingplatser i enlighet med Strömstads kommuns campingpolicy.

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen uppfyller därmed kriterierna för ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900, 5 kap. 7§).



Uppdragsnummer: 16026

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	1
Markägare	2
Handlingar	2
Planprocessen	3
2. Kommunala ställningstaganden	3
Strategisk plan för Strömstads kommun	3
Översiktsplan	3
Fördjupad översiktsplan	4
Gällande detaljplaner	4
Planbesked	5
Behovsbedömning	5
Planprogram	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Miljömål	7
3. Planeringsförutsättningar	8
Bakgrund	8
Beskrivning av området	8
Naturmiljö	9
Riksintressen	10
Strandskydd	10
Bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö och fornlämningar	14
Rekreation och friluftsliv	14
Service	14
Kommunikationer	14
Mark, miljö och geoteknik	14
Radon	17
Teknisk försörjning	17
Risker och störningar etc.	20
Miljökvalitetsnormer MKN	20
4. Planförslag	22
Allmänt	22
Bebyggelse	23
Utformning av bebyggelse och placering	26
Trafik, gatunät	28
Uppställningsplatser och parkering	29
Tillgänglighet	29
Natur, rekreation	29
Riksintressen	29
Strandskydd	30
Artskydd	30
Drick- och spillvatten	31

Dagvattenhantering	31
El och tele	33
Avfall	33
Risker och störningar	33
5. Konsekvensbeskrivning	35
Hållbar utveckling	35
Barnkonsekvenser	35
Sociala konsekvenser	36
Miljömål	36
Miljökvalitetsnormer	37
6. Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor och utredningar	42
Ekonomiska frågor	42
Administrativa frågor	43
Justeringar	43

Detaljplan för del av Strömstad 4:16

Strömstad camping

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att bekräfta större delen av befintlig campingverksamhet och skapa förutsättningar för en utveckling och utökning av campingverksamheten.

Detaljplanen bekräftar huvuddelen av nuvarande campingområde och ger tillåtelse för anläggande av uppställningsplatser och uppförande av campingenheter, främst i form av campingstugor. Även nya områden, främst i öster och sydväst, föreslås tillkomma och även dessa ska innehålla möjligheter till att tillskapa uppställningsplatser och campingenheter. Inom området ska även receptionsbyggnad, parkering, interna campingvägar, diverse servicebyggnader och serviceanläggningar inrymmas. I den västra delen av campingområdet skapas möjlighet för etablering av en restaurang- och konferensbyggnad. Infart till planområdet ska, precis som i dagsläget, ske via Uddevallavägen.

Bebyggelsen inom området regleras bland annat genom grundläggningsmetod, storlek på enheter, antal enheter som får byggas ihop, nockhöjd och takvinkel för att anpassas till de aktuella plats- och terrängförhållandena.

Utvecklingen av campingverksamheten ska ske med ambitionen att anläggningen ska smälta in i naturlandskapet, samtidigt som campingens ska utvecklas för att möta de behov som nuvarande och framtida campingbesökare ställer på en modern campinganläggning.

Totalt omfattar planen en yta på knappt 100 000 m², varav cirka 75 000 m² avsätts för campingverksamhet och cirka 25 000 m² avsätts som allmänna naturområden.

Läge och areal

Planområdet ligger vid den södra infarten till Strömstad, cirka 1 kilometer från Strömstad centrum. Området avgränsas i norr av infartsvägen till Strömstad, i väster av Myrens hamnområde, i öster av väg 1030 samt Hålkedalens långtidsparkering och i söder av Hålkedalens båthamn och Hålkedalens badplats.

Planområdet omfattar en areal på knappt 100 000 m² varav cirka 50 000 m² är befintlig camping idag.



Planområdets lokalisering söder om Uddevallavägen. Plangränsen är markerad med vitstreckad linje

Markägare

Marken inom planområdet är i kommunal ägo. Strömstads kommun arrenderar i dagsläget ut marken till campingägaren, tillika exploatören. Upplåtelsen gäller campingverksamhet. Arrendetiden sträcker sig fram till och med 2032-01-01. En omförhandling av arrendeavtalet, med avseende bland annat på den utökning och utveckling som planförslaget innebär har skett. Ett nytt arrendeavtal mellan campingägaren och Strömstads kommun har förhandlats fram och ska godkännas i samband med att planen antas.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning daterad 2021-09-30.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planhandlingarna hör även en illustrationskarta och en planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning, daterad 2021-09-30
- Kompletterande bergstabilitetsutredning, Bergab, 2016-04-15, rev 2022-01-26
- Utredning dagvattenhantering, ÅF, 2016-05-25
- Inventering av naturvärden och reptiler vid Strömstads camping, Naturcentrum, 2016-05-18
- Geoteknisk utredning, GeoConsult, 2015-12-09

Planprocessen

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL, SFS 2014:900). Planarbetet är påbörjat efter årsskiftet 2014/2015 och bedrivs med ett så kallat standardförfarande, eftersom kommunen har bedömt att planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Standardförfarandet innebär att samråd, underrättelse (om granskning), granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.



I det aktuella skedet ska detaljplaneförslaget antas.

2. Kommunala ställningstaganden

Strategisk plan för Strömstads kommun

En strategisk plan för Strömstads kommun antogs av Kommunfullmäktige (KF) 2009-10-29. Följande målsättningar är av relevans för planarbetet:

- Det ska finnas ett varierat utbud av bostadsmöjligheter, både när det gäller upplåtelseform, standard, kostnad, storlek och stil.
- Strömstads kommun ska arbeta för att värna och utveckla de höga natur- och friluftsvärden som gör Strömstad unikt.

Översiktsplan

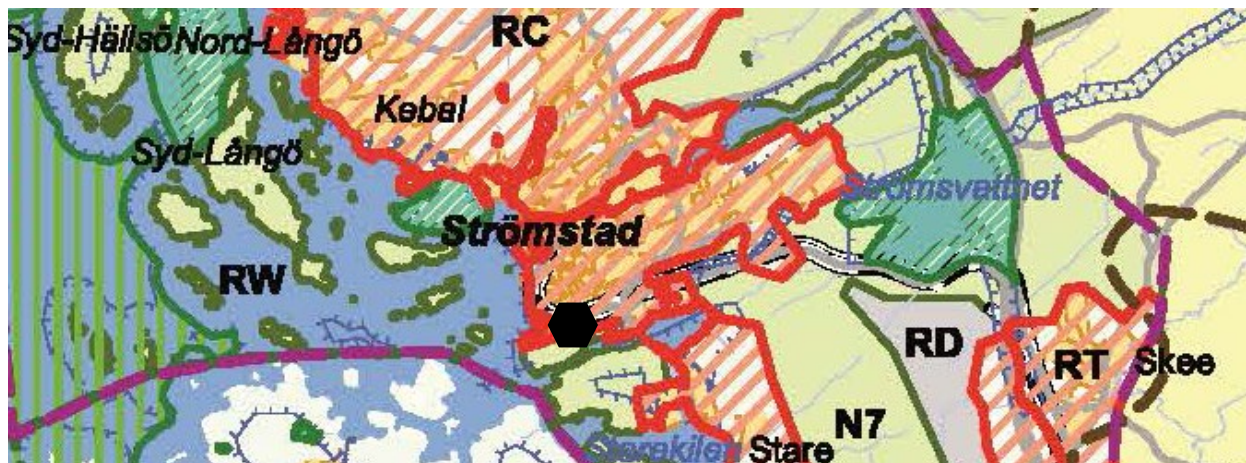
För Strömstads kommun gäller den kommuntäckande planen ÖP Strömstad, antagen av kommunfullmäktige 2013-10-24 § 90. Översiktsplanen aktualitetsförklarades 2018-06-19 § 72. I översiktsplanen beskrivs hur kommunens mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Översiktsplanen behandlar hela Strömstads kommun. För vissa delområden inom kommunen, som är lokaliserade väster om väg E6, finns fördjupade översiktsplaner antagna eller arbeten med fördjupade översiktsplaner pågår. Läs mer under rubriken ”Fördjupad översiktsplan”.

I översiktsplanen ingår större delen av planområdet i *Område för utveckling av centralorten Strömstad*. En mindre del av planområdet ingår i område betecknat som *Grön- och friluftsområden i anslutning till Strömstad*. Inom området ska all ny bebyggelse och förändring prövas i detaljplan.

I översiktsplanen står bland annat att den för kommunen så viktiga besöksnäringen ska kunna utvecklas. Om kommunens mål om en utveckling av besöksnäringen ska kunna uppfyllas behövs bland annat fler och bättre boendanläggningar för besökarnas behov. Ett sätt att åstadkomma fler övernattningsmöjligheter är att olika typer av anläggningar för korttidsboende och uthyrning tillkommer i stugbyar, campingplatser och liknande.

I planen föreslås att det i första hand är befintliga anläggningar för turistboende i form av campingplatser och stugbyar som ska ges möjlighet att utöka verksamheterna, antingen inom befintlig yta eller genom expansion i närområdet.



Planområdets lokalisering markerad med svart markering. Utdrag från regel- och rekommendationskarta från Strömstads översiktsplan. Området "RC" innebär "område för utveckling av centralorten Strömstad". Område markerat med grönt innebär "grön- och friluftsområde i anslutning till Strömstad".

Fördjupad översiktsplan

Kommunens avsikt är att hela det område som ligger väster om väg E6 ska komma att omfattas av fördjupningar av översiktsplanen. Planområdet ligger inom det område som omfattas av den fördjupade översiktsplan som i dagsläget tas fram för området Strömstad-Skee. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen pågår. Planen har varit utställd och ska antas.

Det finns i dagsläget ingen antagen fördjupad översiktsplan som kan ligga till grund för detaljplanarbetet. Istället ska de utgångspunkter som redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen ligga till grund för planarbetet.

Gällande detaljplaner

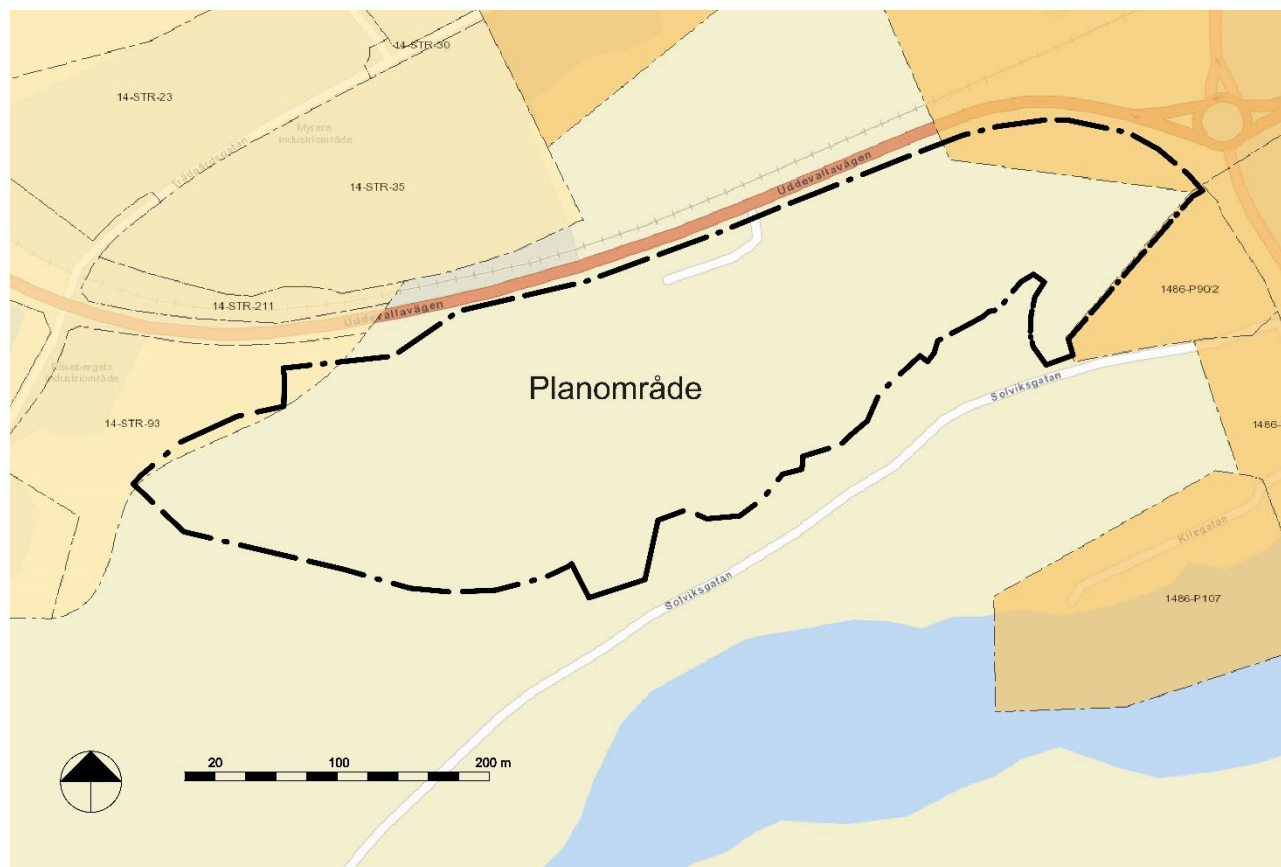
Den aktuella planen berörs av tre gällande detaljplaner.

En mindre del av den nordvästra delen av planområdet omfattas av "förslag till ändring i och tillägg till stadsplanen för del av Strömstad", 14-STR-93, fastställd 1942. Området redovisas som "allmän plats av annan natur än gata och torg". Planens genomförandetid har gått ut.

En mindre del i nordost omfattas av detaljplan 1486-P54, detaljplan för "del av Strömstad 4:16 m fl (infartsväg och ekopark). Området, som ligger intill den befintliga rondellen öster om planområdet, är angivet som "allmän plats, natur". Planen vann laga kraft 2003-07-11. Genomförandetiden har gått ut. Större delen av denna detaljplan har nyligen ersatts av en ny detaljplan som omfattar den

ekopark/miljöanläggning som återfinns öster om väg 1030. Planavgränsningen för detaljplanen för campingen har anpassats till den nyligen upprättade planen.

I sydost gränsar planområdet till detaljplan 1486-P90/2. Plangränsen för 1486-P90/2 sammanfaller med plangränsen för detaljplanen för campingen och den befintliga planen påverkas därför inte av planförslaget.



Planområdets angränsning i förhållande till omkringliggande detaljplaner.

Planbesked

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-11-14 att lämna positivt planbesked. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en utökning av den befintliga verksamheten.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2015-06-25 att lyfta planen för del av Strömstad 4:16, Strömstads camping (2013-1586) till gruppen pågående. Kommunen bedömer att detta datum ska ses som det datum då planarbetet formellt inleddes.

Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Strömstad Camping **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att planområdet till stor del redan är ianspråktaget för campingverksamhet. Stora delar av området är bebyggt med campingenheter och markarbeten

framförallt i form av utfyllnader har utförts för uppställningsplatser. Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra ett bättre nyttjande av såväl mark som befintlig infrastruktur. Ett mindre område inom planområdet vilket bedöms ha påtagligt naturvärde skyddas genom att området inte får bebyggas. Även ett mindre område i söder vilket bedöms ha högt naturvärde skyddas genom att området avsätts som naturmark. Inga övriga höga natur- eller kulturvärden berörs. Den del av planområdet som berörs av strandskydd regleras i planen som allmän platsmark, natur. Den planerade bebyggelsens påverkan på befintlig omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på nedan redovisade miljöaspekter.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram (2006) för del av Strömstad 4:16, Röseberget. Syftet med planprogrammet var att redovisa förutsättningarna i området och belysa flera alternativa markanvändningar. De fyra alternativ som redovisades var ”nollalternativ”, ”utbyggnad av campingen”, ”utbyggnad av hotell och äventyrsbad” samt ”utbyggnad av bostäder”.

Utifrån de synpunkter som inkom under programsamrådet valde kommunen att arbeta vidare med alternativ 2 vilket innebär en utveckling av den befintliga campingen. Detta alternativ ger en möjlighet för den befintliga arrendatorn att utveckla sin verksamhet, stärker besöksnäringen i staden samtidigt som det inte läser områdets användning för all framtid.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens campingpolicy (2006) står att kommunens målsättning är att samtliga campingplatser inom kommunen ska vara planlagda.

I policyn beskrivs att campingverksamheten, och därmed de krav som ställs på campinganläggningarna, har ökat markant under senare år. Exempelvis beskrivs att större områden inom campinganläggningarna måste sättas av för stugor eller större husvagnar/husbilar och att bekvämligheter som framdraget vatten och avlopp kan komma att krävas. De senaste åren har campingarna utvecklats från ”traditionella” campingplatser till större turistanläggningar med utvecklad service. Det finns en marknad för detta och det bör beaktas i planläggningen av campingplatser. Sammantaget ska campingnäringen ges möjlighet att utveckla sina anläggningar till moderna campingplatser.

I Strategisk plan för utveckling av besöksnäringen i Norra Bohuslän (2006) beskrivs att man ska skapa aktiviteter och boende som anpassas till olika ekonomiska förutsättningar. Det redovisas också att man vid planering av nya boendeanläggningar för fritids- och rekreationsändamål ska tillgodose att ett varierat utbud säkras, och att det anpassas till grupper med olika ekonomiska förutsättningar (ungdomar, äldre och barnfamiljer).

I näringslivsstrategin för Strömstads kommun (2011) pekas besöksnäring och upplevelsebaserad handel ut som ett av fyra fokusområden. Där står även följande: ”besöksnäringen är en framtida tillväxtmarknad, vilket uppmärksammas av många aktörer som satsar på att bli bättre inom besöksnäring”.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

3. Planeringsförutsättningar

Bakgrund

I området bedrivs en campingverksamhet, främst riktad mot besökare med husvagn eller husbil. Antalet uthyrningsbara stugor är få och standarden på de befintliga stugorna är låg.

Anläggningen behöver utvecklas för att på sikt möta den nya sortens camping som innebär en högre standard på boendet. Arrendatorn avser att utveckla campingen med nya campingområden främst avsedda för campingstugor som kan komplettera de befintliga ytorna som främst innehåller uppställningsplatser för husvagnar och husbilar.

En utökning och omDispositionering av campingområdet är önskvärd för att kunna förbättra anläggningen, genom att erbjuda ett större antal olika sorters boenden i olika prisklasser och därmed medverka till att utveckla turistnäringen i Strömstad kommun.

Beskrivning av området

Området är lokaliserat på Röseberget i anslutning till den södra infarten till Strömstad. Området har delvis utsikt över havet.

Planområdets yta består till hälften av en befintlig campinganläggning. Inom campingområdet återfinns bland annat en större receptionsbyggnad, ett flertal uppställningsplatser för husvagnar och husbilar samt ett 40-tal mindre campingstugor.

I planområdet ingår även omkringliggande naturområden i väster och öster som till övervägande del utgörs av kuperad hällmark.



Flygbild över befintlig campinganläggning tagen från sydväst. Campingytorna domineras av uppställningsplatser för husbilar och husvagnar.

Naturmiljö

Naturcentrum har genomfört en naturvärdes- och reptilinventering, "Inventering av naturvärden och reptiler vid Strömstad camping, 2016-05-18". Inventeringen omfattar det befintliga campingområdet men även intilliggande naturområden. Syftet med inventeringen är att fastställa förekomsten av eventuella naturvärden inom och i anslutning till planområdet. Nedan sammanfattas de viktigaste observationerna från inventeringen. För en mer utförlig redovisning hänvisas till inventeringen som bifogas planhandlingarna.

Området utgörs till största delen av öppna till halvöppna hållmarker. De ytor som redan idag används som campingplatser utgörs av anlagda gräsmattor, grusplaner eller asfalterad mark. I princip hela området är starkt kuperat. I väster återfinns dock en hög hållmarksplatå där terrängen är mindre dramatisk.

Det finns inga registrerade naturvärden inom inventeringsområdet, varken skogliga, kulturlandskapsmässiga eller vattenanknutna.

Inom ramen för naturinventeringen avgränsades 7 objekt med naturvärden varav 4 stycken hade "visst naturvärde" (naturvärdesklass 4), 2 stycken hade "påtagligt naturvärde" (naturvärdesklass 3) och 1 hade "högt naturvärde" (naturvärdesklass 2), se illustrationen nedan. Inga observationer av naturvärdesklass 1 gjordes.



Illustration över inventerade naturvärden och fynd av lopplummer och huggorm.

Det område som anses ha ett högt naturvärde återfinns i den södra delen av planområdet, till den största delen utanför planområdet. Det är en sydvänd rasbrant som innehåller biotoper i form av bland annat aspträd och hassel. Enstaka gamla och solexponerade liggande döda träd återfinns här.

I övrigt återfinns naturvärden i form av en ytterligare rasbrant, en brant med tallskog, en nordvärd klippvägg och öppna hållmarker.

De största arealerna med naturvärden inom området består av 3 större öppna hållmarksområden som bedöms inneha ett ”visst naturvärde” (naturklass 4).

Hela området har även inventerats speciellt med avseende på reptiler, främst hasselsnok och sandödlor. Främst genomfördes eftersökningen i de sydvända och solexponerade branterna med stenig mark. Totalt gjordes 9 observationer av sammanlagt 6 olika huggormsindivider. Samtliga fynd gjordes i eller i direkt anslutning till den steniga, sydvända branten i naturvärdesobjektet med ett högt naturvärde i söder. Huggormen är fridlyst.

Inom inventeringsområdet finns inga platser som är lämpliga för sandödlor. Arten påträffas oftast i sandiga, solbelysta slänter och sluttningar. Den typen av habitat saknas inom inventeringsområdet. Utredaren bedömer därför att arten inte finns inom campingområdet eller dess närmaste omgivning.

Inga observationer av hasselsnok gjordes under eftersökningarna av reptiler.

Riksintressen

Planområdet omfattas, liksom stora delar av Strömstads kommun, av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §), riksintresse för obruten kust (MB 4 kap 3 §) och ligger även i utkanten av ett större område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap 6§.

För planområdet gäller dock inte de begränsningar av exploatering inom riksintresseområden enligt 4 kap MB § 2-8 då undantag gäller för tätortens naturliga utveckling.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

En markyta med en storlek på cirka 3 300 m², som mestadels utgörs av campingsytor i form av uppställningsplatser i den södra delen av planområdet, omfattas av strandskydd. Se rödmarkerat område på följande sida.

Längs delar av plangränsen i söder är strandskyddet utökat och strandskyddet omfattar därför, för vissa sträckor längs kusten, ytor belägna mer än 100 meter från strandkanten. Det ianspråktagna området som omfattas av strandskydd som återfinns inom planområdet ligger dock inom 100 meter från strandkanten, dvs. det generella strandskyddet.

Det senaste beslutet om strandskyddsgränsens lokalisering fattades av länsstyrelsen 12 januari 2017.



Planområdets angränsning i förhållande till rådande strandskydd. Cirka 3 300 m² av den södra delen av planområdet omfattas av strandskydd. Inom området är marken ianspråktagen för campingverksamhet.

Bebyggelse och gestaltning

Inom den befintliga campinganläggningen finns en större receptionsbyggnad uppförd i två våningar, ett fåtal servicebyggnader samt ett antal mindre campingstugor. De största ytorna är avsatta för uppställningsplatser för husvagnar och husbilar. Inom campingen återfinns också interna vägar samt parkeringsytor för campingens gäster.

Strukturen på campingen är anpassad till de terrängförhållanden som finns på platsen. Till stor del utgörs campingytorna av utfyllnader i bergsskrevorna för att skapa plana och rationella uppställningsplatser. Det finns cirka 170 uppställningsplatser i dagsläget. Förutom uppställningsplatserna finns det ett 40-tal enklare övernattningsstugor med 2, 4 eller 6 bäddar.

På grund av att anläggningen är belägen på Röseberget och inte är bebyggd med några högre byggnader så är endast en mindre del av campinganläggningen synlig för förbipasserande. Detta gäller den norra delen av anläggningen, främst den högre receptionsbyggnaden som ligger i anslutning till Uddevallavägen, den södra infarten till Strömstad.



Flygbild över befintlig campinganläggning tagen från väster.

I direkt anslutning till anläggningen är bebyggelsen begränsad. Norr om Uddevallavägen och Bohusbanan återfinns Myrens industriområde som utgörs av industribyggnader från olika tidsepoker. Ett detaljplanearbete pågick fram till 2019 med syfte att omvandla industriområdet till en blandad stadsdel med fokus på upplevelseturism och bostäder. Detaljplanen för industriområdet är nu lagakraftvunnen och utbyggnad pågår inom delar av området.



Campingens entré i anslutning till receptionsbyggnaden.



Mindre "campinghytter" återfinns i anslutning till receptionsbyggnaden.



Uppställningsplats för husvagn eller busbil i väster med utsikt över Strömstadfjorden.



Möjlighet att tälta återfinns inom vissa delar av campingen.

Söder om campingen finns en populär badplats, Hålkedalsbadet. Från campinganläggningen finns en brant trappa som leder ned till badet. Besökare till badplatsen rör sig i dagsläget genom campinganläggningen för att ta sig till badplatsen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Strömstad Camping ligger på Röseberget. Röseberget är ett stadsnära grönområde. Det är ett relativt stort och orört område som har god tillgänglighet för allmänheten med fina utsiktspunkter och strövstigar. Söder om planområdet ligger den kommunala badplatsen Hålkedalsbadet. Här finns bland annat en smal sandstrand, en badbrygga och ett hopptorn.

Service

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Strömstad centrum, med dess relativt stora utbud av kommersiell och offentlig service. Inom campinganläggningen finns service i form av receptionsbyggnad med en mindre butik, hygienutrymmen, tvättrum, kök med mera.

Kommunikationer

Södra infarten till Strömstad passerar norr om planområdet. Infarten till planområdet sker direkt från denna infartsväg.

Parallellt med infartsvägen löper också järnvägen till staden, Bohusbanan. Tåg trafikerar Bohusbanan mellan Göteborg och Strömstad med persontrafik.

Strömstad Camping är en stadsnära camping med gångavstånd till centrum. En gång- och cykelväg löper längs med infartsvägen till centrala Strömstad.

Inom campingområdet finns mindre asfalterade vägar anlagda. I anslutning till infarten till anläggningen finns en större parkeringsplats. Inom anläggningen finns också parkeringsplatser utspridda i anslutning till de mindre vägarna i närheten av befintliga campingstugor.

Långtidsparkering finns närmast i Hålkedalen, öster om planområdet.

Mark, miljö och geoteknik

Området utgörs i stort av hållmarker, som delvis är utfyllda för att skapa en rationell uppställningsmiljö för husbilar och husvagnar.

På grund av de stora ytorna av berg i dagen tillsammans med en delvis mycket kuperad terräng har en bergstabilitetsutredning, *"Kompletterande bergstabilitetsutredning, 2016-04-15, rev 2022-01-26, Bergab"*, genomförts. Syftet med utredningen är att identifiera och bedöma risken för bergras och blocknedfall inom och i anslutning till planområdet. Nedan sammanfattas de viktigaste observationerna från utredningen. För en mer utförlig redovisning hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

Berggrunden utgörs av en gråröd till röd medelkornig granit, så kallad Bohusgranit. Inom samtliga undersökta områden förekommer sprickor. Sprickvidden är vanligen cirka 1 millimeter eller mer.

Tre områden har ansetts vara extra viktiga att undersöka. Ett område längs Uddevallavägen, ett område söder om receptionsbyggnaden samt ett område i anslutning till badplatsen, se illustration nedan.



Illustration som visar de tre områden som har undersökts med tanke på risk för berggras och blocknedfall.

För område 1, som utgörs av en längre bergslänt längs med Uddevallavägen, konstateras att bultning, vegetationsrensning och bergsrensning bör utföras. Området är lokaliserat utanför planområdet.

Vid område 2 återfinns en bergknalle med en cirka 10 meter hög brant bergslänt som vetter mot receptionen. Bergslänten bedöms vara stabil enligt utredningen.

Område 3 utgörs av en bergsbrant som sluttar ned mot badplatsen i söder. För detta område föreslås åtgärder i form av vegetationsrensning, bergsrensning och eventuellt bultning av instabila block ovan parkeringsytan. Området är lokaliserat utanför planområdet.

Inom planområdet inryms endast område 2, där utredningen konstaterar att bergslänten är stabil. Inga åtgärder med tanke på bergteknik är alltså aktuella inom planområdet.

Område 1 och 3 ligger utanför planområdet. Markägaren, i det här fallet Strömstads kommun, har underrättats och kommer att vidta de föreslagna åtgärder som rekommenderas i bergstabilitetsutredningen. I den reviderade utredningen tydliggörs att ett genomförande av planförslaget inte påverkar stabiliteten inom område 1 och 3.

I det geotekniska utlåtande som bifogas planhandlingarna görs bedömningen angående släntstabilitet att ”inom den nuvarande campingplatsen och inom den föreslagna utökningen av detaljplanen utgörs de geotekniska förutsättningarna av genomgående fast lagrad friktionsjord, sand och grus och berg i dagen. Förutsättningarna för grundläggning av mindre uthyrningsstugor och ställplatser för husbilar och husvagnar är mycket gynnsamma inom hela området”.

Flera miljöstörande verksamheter och/eller förorenade områden ligger i närheten av planområdet:

1. I sydvästra delen av Röseberget finns ett bergtrum för mellanlagring av bensin och olja. Verksamheten är nu avvecklad.
2. Väster om planområdet ligger Myrens hamnområde. Inom området finns småbåtshamn, oljedepå kopplad till den tidigare verksamheten med mellanlagring av bensin och olja (se punkt 1 ovan), och en marina med bl.a. verkstad, slip och tankstation för båtar. Myrens hamn har tillstånd enligt Miljöbalken för hamnverksamhet.
3. Norr om planområdet, i Myrens industriområde, ligger verksamheten Bohus BioTech AB som omfattar produktion och utveckling av medicintekniska produkter/läkemedel. Verksamheten är en tillståndsklassad B-anläggning enligt Miljöbalkens 9 kapitel. Transport av brandfarlig vara sker med tankbil. Idag lagras den brandfarliga varan i cisterner både inom- och utomhus.
4. Öster om planområdet ligger en obemannad bensinstation. Bränslecisterner finns i marken. Enligt skriften ”Bättre plats för arbete” är det rekommenderade skyddsavståndet från denna typ av verksamhet 100 meter.
5. Sydöst om planområdet ligger Hålkedalskilen småbåtshamn. Vid miljöteknisk markundersökning utförd 2008 påträffades vissa föroreningar.



Campingområdets lokalisering i förhållande till omgivande verksamheter med miljöstörande påverkan.

Kommunen har inga uppgifter om att förorenande verksamhet har bedrivits inom planområdet. På grund av områdets topografi och markförhållanden (i huvudsak berg) bedöms risken för att markföroreningar spridits till planområdet från de närliggande verksamheterna som mycket låg. Kommunen gör därmed bedömningen att ingen miljöteknisk undersökning inom planområdet är nödvändig.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområden ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga. Detta bevakas i bygglovsprocessen.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Ledningar ligger söder om Uddevallavägen. En anslutningspunkt för dricks-, spill-, och dagvatten finns i anslutning till receptionsbyggnaden. Kapaciteten för dagvatten är i denna punkt begränsad. Ytterligare en anslutningspunkt, endast för dagvatten, finns cirka 175 meter längre österut längs med Uddevallavägen. Vattenposter med dricksvatten finns utplacerade inom campinganläggningen.

En direktförlagd kabel, i osäkert läge, finns inom campingområdet. Se illustration över den schematiska dragningen genom campingområdet nedan. Inom den befintliga campinganläggningen har bebyggelsen anpassats till kabelns dragning.



Illustration över den schematiska dragningen av kabeln inom campingområdet.

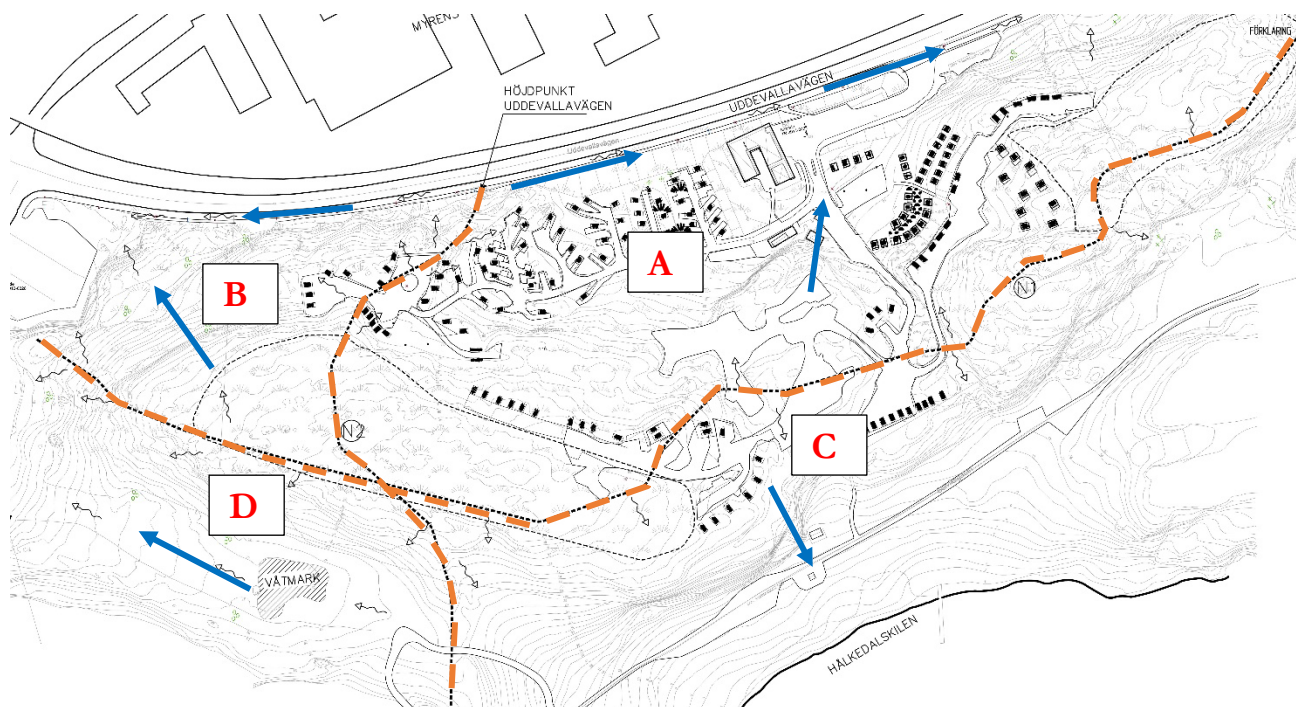
Elstolpar finns vid uppställningsplatserna. Avfallsstation och latrintömning finns inom området.

En dagvattenutredning, "Utredning Dagvattenbatering, Strömstads camping, 2016-05-25, ÅF" har tagits fram för att utreda hur dagvattenhanteringen inom och i anslutning till planområdet kan utföras.

Utredningen bifogas planhandlingarna. Nedan sammanfattas hur dagvattnet hanteras i dagsläget:

Planområdet och bergspartiet kan indelas i avrinningsområden där dels en vattendelare sträcker sig i öst-västlig riktning där större delen av dagavrinningen avleds mot norr och Uddevallavägen samt en mindre yta avleds söderut och ner mot Hålkedalskilen. Ytterligare en vattendelare finns i nord sydlig riktning inom bergsryggens västra del där största delen av dagvattenavrinningen avleds ner mot Uddevallavägen och därefter längs vägdiken mot öster, se illustration nedan.

Dagvatten från område A avleds ner mot och längs vägdiken österut inom Uddevallavägen samt vidare mot den nyare cirkulationsplatsen i korsningen väg 1030 och påfarten från E 6. Områdets storlek har uppskattats till cirka 6 hektar. Dagvatten från område B avleds ner mot den västra delen av Uddevallavägen och industriområdet längs Nils Ljungqvists väg. Dagvatten letar sig ner i makadamfyllda diken och övergångar från sprängd till utfyllda ytor inom den östra delen av industriområdet innanför marinan. Områdets storlek uppgår till cirka 1 hektar. Dagvatten från område C avleds på en längre sträcka ner via bergstup och övriga naturmarken mot Hålkedalskilen. Det finns ej särskilt definierade rinningsvägar förutom vid bergstupens nedre del där dagvatten samlas för vidare transport mot havskilen i söder. Områdets storlek antas till cirka 2,5 hektar. Den byggnad som återfinns söder om avrinningsområde C utgörs av ett mindre uthus som är grundlagt med plintar. Byggnaden bedöms inte ta någon skada av ett ökat dagvattenflöde söderut. Dagvatten från område D avleds dels via en våtmark söder om planområdet samt ett naturmarksområde väster där om och mynnar därefter mot industriytorna öster om Nils Ljungqvist väg och avleds lika dagvattenflöden från område B. Områdets storlek uppgår till cirka 0,5 hektar.



Redovisning av avrinningsområden och avrinningsriktningar för dagvatten inom och i anslutning till campingen.



Exempel på nuvarande dagvattenhantering längs med Uddevallavägen, direkt norr om planområdet.

Nuvarande anläggningar inom planområdet som påverkar avrinningen av dagvattnet består i huvudsak av mindre körvägar och gångstråk med slitlager av grus och asfalt.

Mycket av dagvattnet flödar idag över öppna rinningsvägar och samlas upp i lågpunkter för vidare transport ner mot Uddevallavägen. Inom campingområdet finns fortfarande stora grusytor där dagvatten infiltrerar och magasineras innan utsläpp sker till omgivande diken och naturmarksytor. Fördelen med den befintliga dagvattenhanteringen är att kvarvarande dagvatten från campingområdet avleds på ett flertal platser mot diken och övriga naturmarken vilket innebär att någon större koncentration av flöden ej uppstår på enstaka platser.

Den befintliga dagvattenhanteringen består till större delen i det övre och högst belägna områdena av dagvatten i öppna rinningsvägar och att dagvattnet får rinna ut längs ett flertal platser och via naturliga lågpunkter och längs vägkanter. Längre ner inom campingområdet ihopsamlas dagvattenflöden och släpps inom den övre delen av platån där dagvattnet sedan rinner ut över erosionskyddade ytor ner mot Uddevallavägen på ett flertal platser. Dagvatten från övriga ytor flödar ut via utsprängda bergssidor inom vägområdet och naturliga lågpunkter i naturmarken.

Längs den västra vattendelaren inom Uddevallavägen flödar dagvattnet sedan ner i erosionsfyllda sidoområden och bergsbanken inom den utfyllda delen av vägområdet. På samma sätt flödar dagvatten ner längs bergssidorna mot industriytan och Nils Ljungqvists väg och marinan. Parkeringsytan med grusslitlager närmast den utsprängda delen av området fungerar som en infiltrationsanläggning där dagvattnet till största delen dränerar ner genom grusmaterialet.

Risker och störningar etc.

Norr om planområdet återfinns Uddevallavägen och Bohusbanan. Uddevallavägen fungerar som den södra infarten till Strömstad. Uddevallavägen och Bohusbanan är båda primära transportleder för farligt gods. Uddevallavägen är en landsväg med en hastighetsbegränsning på 50 km/h på det avsnitt som passerar campinganläggningen. Bohusbanan är en järnvägssträckning mellan Göteborg och Strömstad. Förbi planområdet trafikeras banan i dagsläget endast av persontrafik. Tillstånd finns dock för att transportera farligt gods på banan.

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

MKN för utomhusluft

Alla kommuner är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst.

Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För var och en av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

Vattenförekomsten Strömstadsfjorden är lokaliserad cirka 100 meter från planområdet. Den ekologiska statusen för förekomsten är *måttlig*. Den kemiska statusen är kategoriserad som *uppnår ej god*. Miljö problemen som finns är övergödning och syrefattiga förhållanden och miljögifter.

Kvalitetskravet som är satt för vattenförekomsten är att god ekologisk status ska vara uppnådd till år 2027. Det är tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2021 eftersom en eller flera vattenförekomster som påverkar Strömstadsfjorden har tidsundantag till år 2027. Alla åtgärder för att minska övergödningen som berör Strömstadsfjorden behöver dock genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus är satt till år 2027.

MKN för fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana

skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

Strömstadsfjorden är ett utpekade musselvatten.

4. Planförslag

Allmänt

Planförslaget innebär att den befintliga campinganläggningen kan utveckla sin verksamhet och erbjuda flera olika typer av campingboenden inom anläggningen. Campingområdet föreslås bli cirka 75 000 m² stort medan allmänna naturområden med en yta på cirka 25 000 m² säkerställs i planförslaget. I dagsläget omfattar campingen en yta på cirka 50 000 m².

Planförslaget skapar möjligheter till att komplettera den befintliga anläggningen, där idag uppställningsplatser för husbil och husvagn dominerar, med främst campingstugor i varierande storlek. Detaljplanen skiljer inte på olika typer av boenden, det görs ingen skillnad mellan exempelvis campingstugor eller villavagnar, inom campingområdet. Både dessa boenden är tillåtna. I detaljplanen regleras storleken på ”enheter” vilket inbegriper både stugor och villavagnar. Kommunen anser dock att villavagnar är att anse som byggnader och inte ska likställas med en uppställd husvagn.

Kraven på campinganläggningarna har höjts avsevärt under de senaste åren. Syftet är att i princip varje nyuppförd campingstuga ska innehålla möjligheten till att installera vatten och avlopp och erbjuda både dusch och toalett.

Planförslaget bekräftar till stora delar den befintliga campinganläggningen samt skapar samtidigt möjlighet till en utbyggnad i väster, söder och öster. Planförslaget innehåller regleringar som anger hur stora campingenheter som får uppföras, hur många enheter som får byggas samman och hur stora de sammansatta byggnaderna får vara. Även utformningen av tillkommande campingstugor regleras i form av nockhöjd och takvinkel.

Syftet med planförslaget är att utvecklingen av campingen inte ska ske på bekostnad av stora ingrepp i naturen. Därför har regleringar bland annat med tanke på markens nivå, grundläggningsmetod, förbud mot sprängning med mera, införts.

För att omöjliggöra avstyckningar inom planområdet införs en bestämmelse om att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 70 000 m².

O₁

Användningen för en övervägande del av campingområdet sätts till ”O₁ - Tillfällig vistelse, campinganläggning, campingenheter, husvagns- och husbilsuppställning, servicebyggnader, restaurang, parkering”. Användningen möjliggör utvecklingen av en flexibel och modern campinganläggning med ett brett utbud av boendemöjligheter. Användningen tillåter att både uppställningsplatser för husvagnar/husbilar och olika typer av campingenheter får uppföras. Fördelningen mellan uppställningsplatser och stugor regleras inte i planförslaget, men eftersom campingen idag domineras av uppställningsplatser kommer fokus under utbyggnaden troligen att ligga på att uppföra nya campingstugor. Uppskattningsvis skulle cirka 175 campingenheter och ett 50-tal nya uppställningsplatser kunna anordnas inom campingområdet. En större servicebyggnad innehållande exempelvis restaurang får uppföras inom området. Inom området införs en bestämmelse som innebär att inget bygglov krävs för uppställning av husvagnar eller husbilar.

N₁

Användningen ”N₁ - Camping, husvagns- och husbilsuppställning” införs för ett cirka 6 500 m² stort område i den norra delen av campingen. Inom detta område tillåts ingen bebyggelse utan området avsätts endast för uppställning av husvagnar och husbilar. På detta sätt säkerställs att ett stort antal befintliga uppställningsplatser även i fortsättningen kommer att finnas inom campingområdet. Inom detta område prickas marken, dvs. här får inga byggnader uppföras.

C₁

Användningen ”C₁ - Restaurang, konferens” införs för ett cirka 650 m² stort område i den västra delen av campinganläggningen. Inom området ges en byggrätt på maximalt 200 m² byggnadsarea. Högsta nockhöjd sätts till + 38,5 meter över grundkartans nollplan.

Användningen möjliggör en kombinerad restaurang och konferensanläggning som kan besökas av såväl campinggäster som företag och privatpersoner utifrån. En större lokal med dessa funktioner innebär att campingens utbud breddas samtidigt som säsongen kan förlängas i och med möjligheten till att anordna aktiviteter och konferens inomhus.

Restaurang- och konferensbyggnaden kan nå genom föreslagen ny tillfartsväg som sträcker sig västerut genom campingområdet O₁. Parkeringsplatser för besökare utifrån kan förläggas i direkt anslutning till anläggningen. Besökare kan även nyttja befintliga parkeringsplatser vid entrén till campingområdet.

Bebyggelse

Storleken på bebyggelsen regleras på ett flertal olika sätt inom de olika delar som finns inom campinganläggningen.



Schematisk redovisning av de olika delområdena inom campingen.

1. Område avsett för etablering av campingenheter - fristående och/eller sammanbyggda, uppställningsplatser samt servicebyggnader och parkering. Ingen angiven fördelning mellan uppställningsplatser och stugor finns.
2. Område endast avsett för uppställning av husbilar/husvagnar. Ingen bebyggelse tillåts.
3. Strandskyddat område. Planeras som naturmark.
4. Område avsett för etablering av mindre fristående campingenheter och uppställningsplatser. Sammanbyggda campingenheter är inte tillåtet. Ingen angiven fördelning mellan uppställningsplatser och stugor.
5. Område avsett för etablering av restaurang- och konferensbyggnad.
6. Område avsett för flytt av befintliga fristående mindre campingstugor. Parkering och uppställningsplatser är ej tillåtet.

Inom de flesta områdena regleras hur stor byggnadsarean för en campingenhet får vara. Byggnadsarean är storleken på den yta som en byggnad upptar på marken. En campingenhet är enkelt uttryckt en uthyrningsbar enhet (fristående eller sammanbyggd). Exempelvis är en fristående campingstuga med ett rum en campingenhet. Även ett uthyrningsbart ”rum” i en sammanslagen byggnad med flera rum är att anse som en campingenhet.

Storleken på campingenheterna regleras till mellan 10 m² upp till 50 m² beroende på placering inom anläggningen. Den mindre byggrätten på maximalt 10 m² byggnadsarea är endast anpassat för en flytt av de befintliga mindre campinghytterna i anslutningen till receptionen till ett annat område inom campingområdet, område 6 i illustrationen på föregående sida. I övrigt ligger den föreslagna maximala storleken på enheterna på mellan 30–50 m² inom anläggningen. I dagsläget så krävs ett utrymme på minst 30 m² för att inrymma ett boende för 2 personer med ett mindre kök, sovplatser, vistelseyta samt dusch och toalett. Denna storlek och standard på enheter är redan etablerad i branschen och planförslaget är anpassat till campinggästernas nuvarande, men även kommande, behov.

Det är endast den maximala byggnadsarean per enhet som regleras, det är även tillåtet att uppföra enheter som är mindre än den maximala begränsningen.



Befintliga "campinghytter" som föreslås flyttas inom campinganläggningen.

Det är även tillåtet att inom de flesta delarna av anläggningen, dock ej inom område 4 eller område 6 i illustrationen på föregående sida, bygga ihop enheterna för att skapa sammansatta enheter. Hur många enheter som maximalt får sättas ihop regleras inom de olika delområdena och varierar från fyra enheter upp till att maximalt 6 enheter får byggas ihop.

För att säkerställa att de sammansatta byggnaderna inte blir alltför dominerande i landskapet införs även regleringar på hur stor byggnadsarea som de sammansatta byggnaderna maximalt får uppta. Ytan varierar mellan 125–200 m². I dagsläget finns 6 sammansatta campingenheter uppförda i anslutning till receptionsbyggnaden, se foto nedan. Byggnadsarean för den sammansatta byggnaden är cirka 200 m². Planförslaget innebär alltså att ingen ny sammansatt byggnadskropp kan bli större än den redan befintliga sammansatta byggnadskroppen som idag finns inom campinganläggningen. Bestämmelserna gällande tillåtelse att bygga ihop enheter är inte tvingande. Campingägarna har också möjligheten att endast uppföra fristående enheter om så önskas.



Bild på de nyligen uppförda sammanbyggda campingenhetererna. De 6 enheterna upptar en yta på sammanlagt cirka 200 m².

Inom ett område i anslutning till receptionen har en total byggnadsarea, 700 m², satts ut som motsvarar en exploateringsgrad på cirka 1/3 inom det området. Inom detta område finns planer på att uppföra mindre campingenheter i slutningen samt en större servicebyggnad/samlingslokal i anslutning till receptionen.

Vissa områden inom campingen beläggs med så kallad prickmark, dvs mark där inga byggnader får uppföras. Dessa områden finns företrädesvis utplacerade på höjdpunkter inom campingen där etablering av stugor har ansetts olämpliga, bland annat med tanke på landskapsbilden.

Utformning av bebyggelse och placering

För att undvika onödiga ingrepp i form av sprängning och schaktning inom områden där marken består av berghällar införs en planbestämmelse om att grundläggning av byggnader ska göras med hjälp av plintar/pålar på berget. För det södra hållmarksområdet har en planbestämmelse införts som förbjuder sprängning.



Exempel på grundläggning av campingstugor på pålar för att undvika sprängning. Bild från camping i Reservatet Nordkoster.

Utformningsbestämmelser har införts inom större delen av planområdet. Bestämmelserna reglerar höjden på byggnader genom en maximal nockhöjd och reglerar även vilka takvinklar som är tillåtna.

Nockhöjden regleras inom en majoritet av området genom en maximal höjd räknat från överkant på byggnadens bottenbjälklag. Överkant på bottenbjälklaget får placeras max 0,5 meter över markens högsta punkt inom byggnadens fasadliv, se illustration nedan.

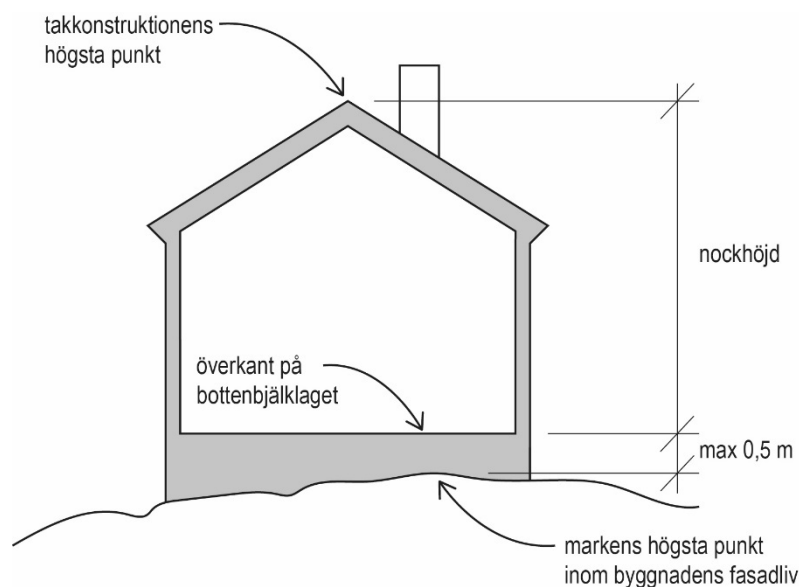


Bild som visar hur nockhöjden beräknas i denna detaljplan.

Nockhöjden sätts från 2,5 meter upp till 5,5 meter beroende på var i området byggnaderna placeras. Höjden på maximalt 2,5 meter är anpassad efter de befintliga campinghytterna vid receptionen som föreslås flyttas. Höjden föreslås till 4,5 meter för den södra delen av campingområdet som ligger högst i terrängen. Inom den större delen av området sätts höjden till 5,5 meter. Detta inrymmer campingstugor där sovloft kan inrymmas för att undvika att ytan på mark måste bli större. För den befintliga receptionsbyggnaden uppförd i två våningar tillåts en nockhöjd på 8 meter.

Tillåtna takvinklar regleras inom större delen av campingområdet. Vinkeln sätts inom den större delen av området till 0-38 respektive 0-50 grader, vilket innebär att både byggnader med platt tak och större takvinkel tillåts.

Ingen reglering av fasadmaterial eller färgsättning införs i detaljplanen. Den regleringen har inte ansetts nödvändig med tanke på att regleringen av storlek på enheter tillsammans med reglering av nockhöjder har ansetts tillräckligt för att styra byggnadernas utformning. Inga intilliggande byggnader med en genomgående arkitektonisk stil finns att anpassa sig till. Bebyggelsen kommer att få begränsad påverkan på omkringliggande områden.

Den restaurang- och konferensbyggnad som tillåts uppföras i den västra delen av planområdet får uppta en byggnadsarea på maximalt 200 m². Byggnaden planeras att placeras i en västerslutning och uppföras med en sammansatt byggnadskropp på olika markhöjd för att anpassa sig till den sluttande terrängen. Byggnaden kan därför komma att uppföras med två våningar åt väster och en våning åt öster. Nockhöjden anpassas för detta och utgörs av en reglering i förhållande till grundkartans nollplan. Nockhöjden sätts till en maximal höjd av 38,5 meter över grundkartans nollplan vilket tillåter uppförandet av en våning inom de högst belägna områdena och två våningar i den lägre belägna västra delen av användningsområdet. Genom denna reglering kan inte byggnaden höjas upp genom att höja markens nivå. Regleringen av den högst tillåtna nockhöjden till 38,5 meter över nollplanet gör att den

eventuella siluettverkan som byggnaden kan få blir mycket begränsad då höjder på över +42 meter över nollplanet finns sydost om byggnaden. Byggnaden ska grundläggas med plintar på berg. Befintliga träd inom campingområdet och väster om campingområdet har en höjd som ungefär motsvarar den föreslagna byggnaden. Påverkan på landskapsbilden bedöms bli mycket liten med de införda reglerna.

En generell placeringsbestämmelse införs som innebär att avståndet mellan byggnader inom campingen och naturmarken/plangränsen måste vara minst 2,0 meter. Avståndet är föreslaget för att möjliggöra underhåll, exempelvis målning, av campingbyggnaderna utan att behöva ianspråkta de allmänna naturområden som omger campinganläggningen.

I övrigt regleras inte någon specifik placering eller ett bestämt avstånd mellan campingheterna inom campinganläggningen. En upplysning har istället införts på plankartan som innebär att gällande version av Statens räddningsverks författningssamling, SRVFS, ska beaktas vid bygglovgivning. Gällande version innebär den version som är gällande vid bygglovsprövningen, vilket betyder att de senaste råden ska följas om SRVFS uppdaterats sedan detaljplanen upprättats. I författningssamlingen ger Statens räddningsverk allmänna råd gällande brandskydd vid campinganläggningar. De allmänna råden är inte tvingande, utan deras funktion är att förtydliga innebörden i en lag, förordning eller myndighetsföreskrift och att ge generella rekommendationer om deras tillämpning. Exempelvis anges rekommenderade avstånd mellan olika typer av campingboenden när ingen typ av brandskyddsåtgärd används. Om brandskyddsåtgärder, i form av exempelvis brandklassade fönster används, kan avstånden minskas. Regler för brandskydd finns beskrivet i Boverkets byggregler - föreskrifter och allmänna råd (BBR) och bevakas i bygglovskedet.

Trafik, gatunät

Tillfart till anläggningen ska, precis som idag, ske via Uddevallavägen, en kommunal väg som fungerar som infart till Strömstad söderifrån. Trafiken på Uddevallavägen i anslutning till planområdet har mätts vid olika tidpunkter år 2010. År 2011, 2012 och 2014 mättes även den mest belastade veckan under juli (19-26 juli). Trafiken under den mest belastade veckan i juli 2014 uppgick till drygt 10 000 fordon per dygn. Under vissa tider, främst då en färja har anlänt till Strömstad och många bilar tar sig ut från stan via Uddevallavägen, kan det uppstå problem att ta sig in till campingen om man anländer österifrån.

I dagsläget domineras campinganläggningen av ställplatser för husvagnar och husbilar. Planförslaget innebär att tillåtelse kommer att ges för uppförande av ett stort antal campingstugor, men även tillkommande uppställningsplatser. Fördelningen mellan stugor och ställplatser är inte bestämd i detaljplanen. En grov uppskattning innebär att totalt cirka 175 campingheter och ett 50-tal nya uppställningsplatser skulle kunna anordnas inom campingområdet vid en full utbyggnad.

Uppskattningsvis genererar varje campinghet/ställplats cirka 2 fordonsrörelser per dag. Eftersom planförslaget innebär en utökning av antalet enheter/platser med cirka 225 så bedöms antalet tillkommande fordonsrörelser uppgå till cirka 450 stycken per dygn. På grund av campingens centrala läge finns goda möjligheter att ta sig till Strömstads centrala delar med cykel eller till fots. Infarten till campingen korsar en gång- och cykelbana. Den ökande in- och utfarten till anläggningen kommer att påverka framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter negativt.

En ökning av antalet fordonsrörelsen med cirka 450 stycken skulle innebära en ökning av trafiken på Uddevallavägen under sommaren med cirka 4,5 %, vilket vägens standard bedöms kunna hantera. I

detaljplanarbetet för myrens industriområde har ett scenario med en ökning av trafiken på Uddevallavägen till upp till över 20 000 fordon per dygn studerats. Ingen allmän standardhöjning av Uddevallavägen i form av breddning eller andra åtgärder bedömdes krävas. Dock föreslogs en rondell som infart till Myrenområdet för den ökade ut och infart till industriområdet som föreslagen bebyggelse skulle orsaka.

Problematiken med köbildning för att komma in på campingen i samband med att färjor anländer sker under en mycket begränsad tid och bedöms inte orsaka några större konsekvenser.

Det ska finnas tillgängliga matarleder i området till förmån för räddningstjänsten. Om det i framtiden skulle finnas planer för en gångbro över Uddevallavägen norrifrån, från Myrens industriområde till campinganläggningen, finns inga hinder för detta i planförslaget.

Uppställningsplatser och parkering

Campingen består i dagsläget i huvudsak av ytor avsedda för uppställning av husvagnar och husbilar. Parkering avsedd för gäster som hyr campingstugor finns ofta i direkt närhet till stugorna. Planförslaget reglerar inte någon exakt placering av kommande uppställningsplatser eller parkeringarna avsedda för att lösa parkeringsbehovet för besökare till campingstugorna.

Ytor säkerställs för parkering i anslutning till receptionsbyggnaden. I övrigt kommer nödvändiga parkeringsplatser för campingens gäster att anordnas inom campingområdet, i många fall så kommer parkeringsplatserna att anordnas i nära anslutning till de campingstugor som uppförs.

En administrativ bestämmelse har införts för användningsområdet ”O₁” som innebär att bygglov inte behöver sökas för uppställning av husbil eller husvagn.

Tillgänglighet

Inom campingområdet finns tydliga höjdskillnader, dock kommer planerade campingvägar att kunna anläggas med en relativt låg lutning. Framkomligheten till campingstugor med bil kan förväntas bli god.

Natur, rekreation

Större områden i planområdet, med en total yta av cirka 25 000 m² avsätts som allmän platsmark i form av naturområden.

Inga åtgärder ska genomföras inom naturområdena. Planbestämmelser har införts som innebär att markens nivå inte får förändras för två av naturområdena.

I planförslaget säkerställs inte möjligheten för allmänheten att röra sig genom campinganläggningen. Däremot kommer detta att regleras via arrendeavtalet som kommer säkerställa att allmänheten har rätt att röra sig genom campingområdet för att ta sig till badplatsen.

Riksintressen

Riksintresset enligt miljöbalkens 4 kap 1 § bedöms inte påverkas påtagligt negativt. Bestämmelser som innebär att bebyggelsen inte kan uppföras på ett sätt så att området blir tydligt från håll har införts i planförslaget i form av begränsning av nockhöjder. Påverkan på landskapsbilden bedöms bli begränsad.

Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §) bedöms påverkas positivt då campinganläggningen kan utvecklas och underlätta för ett rörligt friluftsliv i kommunen. Dock innebär expansionen att naturområden i anslutning till befintlig anläggning tas i anspråk för en utökning av campinganläggningen vilken begränsar allmänhetens tillträde till dessa områden.

Riksintresset gällande reglering av miljöfarliga verksamheter (MB 4 kap 3 §) berörs inte, då en campinganläggning inte är en sådan miljöfarlig verksamhet som avses i regleringen.

Riksintresset för obruten kust (MB 4 kap 3 §) bedöms inte påverkas påtagligt negativt i och med expansionen av campinganläggningen.

Riksintresset för friluftsliv (MB 3 kap 6§) bedöms inte påverkas negativt. Snarare kan utvidgningen av campingen underlätta förutsättningarna för friluftslivet inom kommunen.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. I den södra delen av planområdet finns ett cirka 3 300 m² stort område, delvis ianspråktaget för campingverksamhet, som ligger inom strandskyddat område. Denna del föreslås planläggas som allmän platsmark: NATUR. Planförslaget innebär inte att något strandskydd ska upphävas i samband med att detaljplanen antas.

Artskydd

Hotade eller på annat sätt skyddsvärda växt- och djurarter är fridlysta och har skydd genom miljöbalken och Artskyddsförordningen. Dispens från bestämmelserna eller samråd enligt 12:6 MB kan krävas om en fridlyst art berörs.

Inventering av naturvärden och skyddade arter har utförts av Naturcentrum (2016-05-18). Hela området har även inventerats speciellt med avseende på reptiler, främst hasselsnok och sandödlor.

Totalt gjordes 9 observationer av sammanlagt 6 olika huggormsindivider, *Vipera berus*, som är skyddad enligt artskyddsförordningen. Samtliga fynd gjordes i eller i direkt anslutning till den steniga, sydvända branten i naturvärdesobjektet med ett högt naturvärde i söder. Naturvärdesobjektet ligger till största delen utanför planområdet och till resterande del inom allmän plats NATUR. Endast en individ påträffades i anslutning till naturvärdesobjektet inom området planlagt som kvartersmark (O₁).

Inom inventeringsområdet finns enligt naturvärdesinventeringen inga platser som är lämpliga för sandödlor. Arten påträffas oftast i sandiga, solbelysta slänter och sluttningar, vilket saknas inom området. Utredaren bedömer därför att arten inte finns inom campingområdet eller dess närmaste omgivning. Inga observationer av hasselsnok gjordes under eftersökningarna av reptiler.

Samråd har skett med Länsstyrelsen angående artskydd i området. Länsstyrelsen bedömer att det inte behövs några fler utredningar av områdets förutsättningar för sandödlor och hasselsnok och att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan med avseende på dess påverkan på dessa arter.

Länsstyrelsen anser att kommunen vidtagit skäligen åtgärder för att utreda förekomst av sandödlor och hasselsnok i området. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns beaktansvärd risk för negativ påverkan på sandödlor. Det bedöms därmed inte finnas anledning att ytterligare utreda påverkan på arten i samband med föreliggande detaljplanering. När det gäller hasselsnok konstaterar Länsstyrelsen att

områden lämpliga för hasselsnokens födosök kommer att påverkas. Även om det inte går att helt utesluta att hasselsnok tillfälligt använder området anser Länsstyrelsen att områdena i det här fallet inte är att betrakta som ”fortplantningsområden eller viloplatser” i artskyddsförordningens mening..

Drick- och spillvatten

Området ska anslutas till det befintliga va-systemet. Planerade campingstugor ska kopplas till dricks- och spillvattensystemet eftersom stugorna ska ha en standard som inkluderar kök, dusch och toalett. Dragningen av va-ledningar inom de delar av campingområdet där sprängning i är förbjuden, det vill säga områden där marken i stort består av berghällar, ska ske genom att ledningar läggs ytligt på marken, i skrevor och så vidare.

I dagsläget finns tillräcklig kapacitet i det befintliga va-systemet som campingen är tillkopplad på. Eftersom detaljplanen inte reglerar exakt placering eller antal stugor eller vilka stugor som i framtiden kommer att anslutas till va-systemet är en uppskattning av vilken kapacitetshöjning som eventuellt behövs svårt att göra.

Arrendatorn kommer att bli ekonomiskt ansvarig för en eventuell kapacitetshöjning på det kommunala va-nätet om en standardhöjning är nödvändig på grund av campinganläggningens utbyggnad.

Dagvattenhantering

I den framtagna dagvattenutredningen, ”*Utredning Dagvattenhantering, Strömstads camping, 2016-05-25, ÅF*” beskrivs hur dagvatten från tillkommande campingytor ska hanteras. För en utförlig beskrivning hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

Strömstads camping har för avsikt att utöka campingområdet inom de högre liggande delarna av området. Dels föreslås ett område på toppen av bergpartiet i öster. Den tilltänkta utbyggnaden kommer troligen att bestå av ytterligare ett antal naturanpassade stugor där angöring kommer att utgöras av mindre körvägar och gångstråk. Området betecknas N1, se illustration på sidan 32. Ytterligare ett område för nybyggnad av stugor och anläggning av campingtomter samt ev. en restaurangbyggnad föreslås inom den västra delen. Området betecknas med N2, se illustration på sidan 32. Området kan nås via en fortsättning av befintliga mindre vägar från öster till väster och vidare på skrå upp på de övre bergsytona.

Befintliga dagvattenanläggningar med avrinning från och på öppna ytor ihopsamlade i lågpunkter med intagsbrunnar och dagvattenledningar med utlopp mot Uddevallavägen och kringliggande naturmarken ses som en fullt godtagbar lösning för avledande av dagvatten från området.

Här föreslås att föreslagna utbyggnadsområden uppe på berget förses med liknande anläggningar där dagvatten från mindre ytor tas omhand i lågpunkter för att sedan avledas mot ett antal utloppsplatser kring bergssidan. Avrinning mot norr och befintliga campinganläggningen tas omhand via befintliga intagsbrunnar och dagvattenledningar och avleds som tidigare.

Det är viktigt att indela och fördela dagvattenflöden på så många olika utsläppsplatser som möjligt. Härigenom sker ej särskilt stora tillkommande volymer dagvatten till omgivande anläggningar eller naturmarken vilket med stor sannolikhet ej medför några olägenheter för mottagande recipientområden. Det är extra viktigt att inte öka belastningen vid nuvarande utsläpp ovanför Hälkedalens badplats.

De föreslagna utbyggnadsområdena ligger belägna uppe på berget så att samlingsledning för dagvatten ej är hydrauliskt möjligt. Områdena lutar åt alla håll och riktningar vilket å andra sidan möjliggör utsläpp till ett flertal platser kring hela bergspartiet. Utsläppspunkterna förses med erosionskydd i erforderlig omfattning och rörmyningarna skyddas för mekanisk åverkan. Dagvattenavrinningen kontrolleras nedströms och mot recipient där ev. uppkomna erosionsskador åtgärdas efter kontroll med berörda markägare.

Att försöka skapa någon form av fördröjningsmagasin, hålrumsmagasin av sprängstensfyllning eller liknande är inte tekniskt möjligt med hänsyn till topografien. Att anlägga ett magasin kräver stora ingrepp i berget på ett antal platser där mycket små tillkommande dagvattenflöden ska fördröjas.

Nyttan med fördröjning och viss rening i magasinansläggningar i förhållande till de mycket stora anläggningskostnaderna är inte försvarbart. Fördröjning och rening sker i de mycket långa och öppna rinningsvägarna som avleder dagvattnet mot recipienterna.

DSA anläggningar kan med fördel anläggas där så är möjligt längs väg och gångstråken.

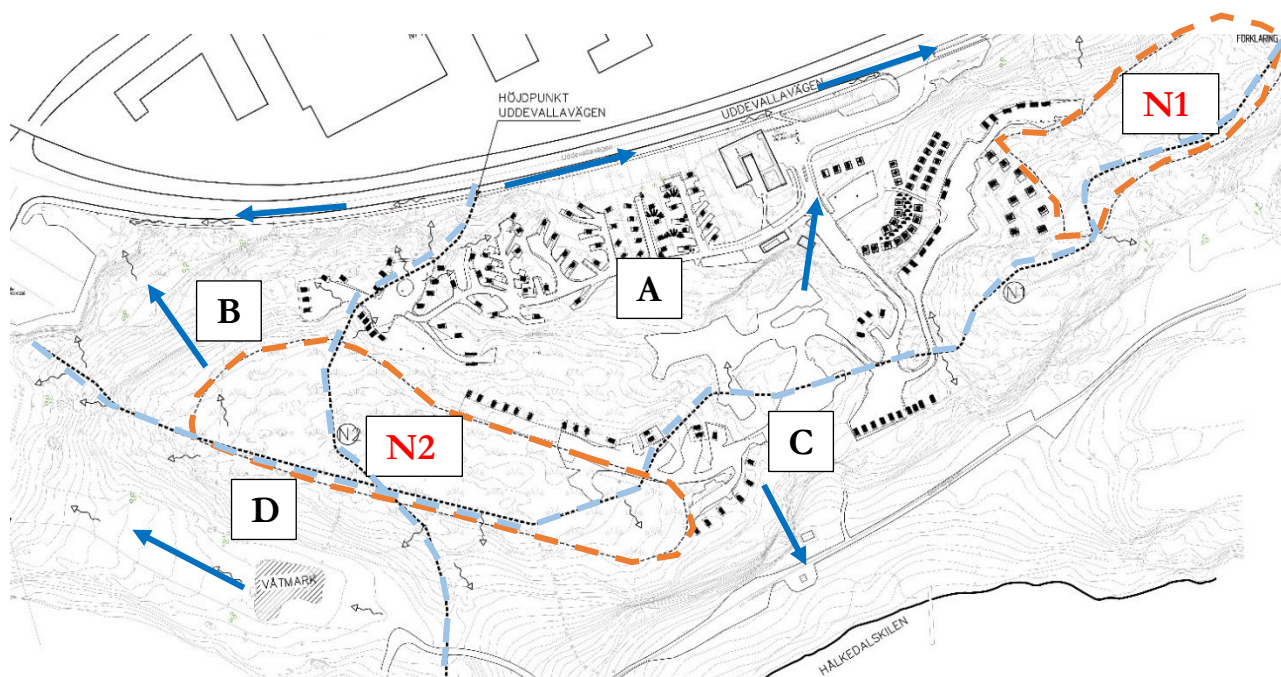


Illustration över de huvudsakliga tillkommande campingområdena (N1-N2) och dess avrinningsområden (A-D).

Dagvatten från område A avleds via dikesområden längs Uddevallavägen mot öster och övriga rinningsvägar inom allmänna vägarna som till slut mynnar inom det inre av Hålkedalskilen.

Dagvatten från område B avleds dels mot Uddevallavägen västerut och dels mot den uppgrusade parkerings- och industriytan öster om Nils Ljungqvists väg.

Dagvatten från område C avleds via naturmarken söderut över bergstupen och ner mot bergfoten och därefter vidare via grundvattnet mot Hålkedalskilen.

Dagvatten från område D avleds över naturmarken åt söder och vidare mot väster via en våtmark och därefter mot väster och Nils Ljunqvists väg.

El och tele

Den befintliga transformatorstation som är belägen i närheten av infarten till området säkerställs i planförslaget. Användningen sätts till ”E₁ - Teknisk anläggning, transformatorstation”. Området som avsätts för transformatorstationen är cirka 55 kvadratmeter stort, vilket möjliggör en eventuell utbyggnad av transformatorstationen vid behov. Ett byggnadsfritt avstånd från transformatorstationen har säkerställts, dels genom användningsområdet för stationen samt prickmark på ett avstånd på 5 meter från stationen. U-områden har placerats ut i anslutning till nätstationen för att säkerställa befintliga ledningar som är kopplade till stationen.

Anpassning av nya byggnader ska ske till den direktförlagda kabeln som sträcker sig igenom campingområdet. Om byggnader behöver placeras i konflikt med kabel ska campingägarna bekosta en flytt av kabeln. Diskussion om nytt läge ska ske med Skanova.

Nya byggnader inom planområdet kan anslutas till befintligt el-, tele- och fibernät.

Avfall

Inom området finns i dagsläget avfallshantering och latrintömning. All hantering av avfall från campinganläggningen ska ske inom planområdet.

Risker och störningar

Med avseende på de rekommendationer som görs i den utförda bergstabilitetsutredningen bedöms inga regleringar med tanke på bergtekniska åtgärder vara nödvändiga. Inom planområdet har berget bedömts vara stabilt. De olika åtgärder som föreslås i utredningen omfattar områden som ligger utanför planområdet som inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget. De eventuella risker som kan följa om de föreslagna åtgärderna inte utförs påverkar inte byggnaderna som föreslås inom ramen för planförslaget.

Enligt det geotekniska utlåtandet är släntstabiliteten acceptabel inom planområdet.

Eftersom att inga bostäder planeras inom planområdet så finns inga riktvärden gällande trafikbuller vid fasad som detaljplanen måste förhålla sig till. Uppskattningsvis så ligger en övervägande del av campingområdet inom ett område med mycket låg bullernivå på grund av ett stort avstånd till den främsta bullerkällan som består av vägtrafiken på Uddevallavägen. Området närmast Uddevallavägen är i den aktuella detaljplanen främst avsatt för naturmark, uppställning av husvagnar/husbilar, parkeringsytor och en receptionsbyggnad.

Sammantaget bedöms bullersituationen inom området vara mycket god med avseende på den användning som föreslås.

De omkringliggande verksamheterna i form av bensinstationer, industriverksamheter med mera bedöms inte utgöra någon påtaglig risk. Kommunen bedömer att någon riskutredning med tanke på omkringliggande verksamheter inte är nödvändig. Avveckling av bensinlagret för mellanlagring i bergrummet i sydvästra delen av Röseberget pågår. Alla nödvändiga tillstånd att bedriva verksamhet i oljeberget kvarstår dock. Bensinlagrets entré har riktningen riktad från campingområdet och

kommunen bedömer inte att utökningen av campingområdet västerut innebär att riskerna från bensinlagret är stora.

Gällande risken med avseende på transporter av farligt gods på Uddevallavägen så kan till stora delar lärdomar dras från den framtagna riskanalysen som har upprättats i samband med detaljplanearbetet för Myrens industriområde. I den framtagna utredningen för Myrens industriområde föreslås att de åtgärder som är aktuella för att förhindra risker från transport av farligt gods på Uddevallavägen är skyddsbarriär och avstånd till bebyggelse. Barriären har syfte hindra godstransporter att hamna inom planområdet.

Med tanke på hur planområdet för campingen förhåller sig till vägen så innebär terrängförhållanden att planområdet för campinganläggningen ligger avsevärt högre än Uddevallavägen vilket förhindrar flytande brandfarliga vätskor från att rinna in i området vid en eventuell olycka.



Campingområdets läge i förhållande till Uddevallavägen. Campingområdet ligger avsevärt högre än vägen.



Uddevallavägens förhållande till campinganläggningens nordvästra del.

Risken analysen, framtagen i samband med planarbetet för Myrens industriområde, föreslår ett skyddsavstånd på 20 meter från Uddevallavägen. Inom 20 meter från Uddevallavägens väggkant finns främst naturmark och parkeringsytor inom planområdet för campinganläggningen. Dock ligger receptionsbyggnaden placerad på ett avstånd på cirka 10 meter från väggkanten. I huvudsak är dock den bedömda persontätheten inom de ytor som finns 30 meter från väggkanten mycket låga. Området utgörs främst av naturmark och parkeringsytor. Detta innebär att en mycket låg andel av campingens gäster kommer att vistas i direkt närhet till Uddevallavägen. Med anledning av detta bedöms riskerna för att människor inom campinganläggningen skulle drabbas vid en olycka på Uddevallavägen vara mycket låga. En bestämmelse som utesluter en restaurangetablering i området närmast vägen, där den befintliga receptionsbyggnaden återfinns, har införts på plankartan sedan granskningen. Bestämmelsen återfinns inom den del av O1-användningsområdet som ligger inom 30 meter från Uddevallavägen där bebyggelse tillåts uppföras.

Avståndet mellan järnvägen och campinganläggningen är som lägst cirka 25 meter. Ingen ny bebyggelse, med undantag från den befintliga receptionsbyggnaden, tillåts inom ett avstånd på 40 meter från järnvägen.

Risken för problem med lukter från Myrens industriområde bedöms av kommunen som mycket låg. Det finns ingen upplevd problematik kring lukter inom campingområdet i dagsläget. Dessutom är den rådande vindriktningen i många fall västlig vilket gör att eventuella lukter från industriområdet inte påverkar campinganläggningen i någon större utsträckning. Bostäder är inte möjligt att uppföra inom det aktuella planområdet.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

För att öka antalet korttidsplatser i kommunen behövs ett större antal campingtomter totalt, antingen genom utvidgning av befintliga eller genom anläggande av nya campingplatser. Med hänsyn till resurshushållning bör utökning av befintliga campingplatser ske i första hand inom befintliga anläggningar.

För Strömstad är besöksnäringen en mycket viktig näringsgren och en stor del av övernattningarna i Strömstads kommun sker på campingplatserna, framförallt under sommarmånaderna. Strömstad Camping är en stadsnära camping med gångavstånd till centrum. Kommunens övriga campingplatser ligger längre från centrum och innehar andra kvaliteter. Att kunna erbjuda ett varierat boende är en styrka för besöksnäringen i kommunen. I centrala staden kan idag turister och besökande erbjudas hotellrum, vandrarhem, rum i privat regi och boende på Strömstad Camping i husvagn, husbil, stuga eller tält.

Barnkonsekvenser

Planförslagets huvudsyfte är att bekräfta och utöka en befintlig campinganläggning. Konsekvenserna för barn vid ett genomförande av planförslaget bedöms bli marginella. Visserligen kommer en utbyggnad att innebära att trafiken till och från planområdet kommer att öka vilket kan innebära att trafikfaror ökar något i anslutning till området samt att naturmark ianspråkats för bebyggelse. Dock bedöms farorna för trafikolyckor som involverar barn öka mycket marginellt. Dessutom bedöms möjligheten till lek och rörelse både inom och i anslutning till campingområdet både innan och efter utbyggnad vara mycket god.

Via arrendeavtalet ska det säkerställas att passagen genom campinganläggningen till badplatsen söder om området även i fortsättningen ska vara möjlig att nyttja för Strömstadsbor.

Inom och i anslutning till campingområdet finns stora höjdskillnader som kan innebära en risk för skador via exempelvis fallolyckor, detta är dock inget som bedöms vare sig öka eller minska nämnvärt vid en utbyggnad av anläggningen.

Inom stora delar av campinganläggning bedöms goda ljudmiljöer finnas då avståndet till Uddevallavägen är relativt stort.

Sociala konsekvenser

Då planförslaget innebär en utveckling av en redan befintlig campinganläggning bedöms de sociala konsekvenserna vara begränsade. En utökning av anläggningen kommer dock att innebära att större områden som i dagsläget är allmänna naturområden kommer att ianspråkta för campingens gäster. Å andra sidan kommer större allmänna områden att säkerställas i detaljplanen och stora allmänna ytor finns även fortsättningsvis runt campinganläggningen. Campingens kommer inte att riskera att skära av tillgängligheten till badplatsen söder om campingens, detta ska regleras i arrendeavtalet. En restaurang- och konferensbyggnad kan uppföras inom planområdet vilket gör att en möjlighet för Strömstadsborna att kunna nyttja området på ett annat sätt.

En del av planområdet som i dagsläget är ianspråktagen för campingverksamhet och som ligger inom strandskydd, föreslås bli allmän platsmark, naturområde.

Planen skapar möjligheter för fler människor att semestra i Bohuslän till en relativt låg kostnad och ökar boendemöjligheterna för semestrande i kommunen.

Miljömål

Hur planförslaget förhåller sig till de miljömål som anses vara relevanta för planförslaget redovisas nedan.

Begränsad klimatpåverkan

En utökning av campinganläggningen kommer att leda till en ökning av trafiken till och från anläggningen. Därmed innebär planförslaget en ökning av utsläpp som har en påverkan på klimatet. Dock anses trafikökningen och den ökning av utsläpp som trafiken medverkar till vara marginell.

Grundvatten av god kvalitet

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära en ökad avrinning av dagvatten. En utredning har tagits fram som innebär att vissa åtgärder i form av exempelvis DSA-anläggningar ska fördröja dagvattnet.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Se beskrivning av dagvattenhantering ovan.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär en utvidgning av en pågående verksamhet där befintlig infrastruktur kan användas för att ta sig till anläggningen.

Ett rikt växt- och djurliv

En naturinventering har genomförts och planförslaget har anpassats för att inte ianspråka områden med höga naturvärden. De områden där anläggningen föreslås utvidgas har ansetts inneha ett ”visst naturvärde”.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Luft

Luftmiljön i campingområdet påverkas huvudsakligen av utsläpp av luftföroreningar från vägtrafiken, hamnverksamheten och Bohus Biotech lokaliserat i industriområdet (Myrens industriområde) norr om Uddevallavägen.

I samband med detaljplanering för Myrens industriområde har utredningar genomförts som har avsett de framtida luftföroreningshalterna efter ett genomförande av detaljplanen. Resultaten är att gällande miljökvalitetsnormer för de kritiska ämnen som i huvudsak alstras av biltrafiken, kvävedioxid och partiklar, kommer att klaras med stor marginal. Halterna av flyktiga organiska kolväten, orsakade av hamn- och industriverksamheten, klaras med stor marginal enligt bedömningspraxis.

Vatten, musselvatten

Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan takytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka, exempelvis vägar eller parkeringsplatser, vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Dock utgörs en mycket stor del av det föreslagna campingområdet i dagsläget av berg i dagen. Därmed innebär inte de hårdgjorda ytorna nödvändigtvis en dramatisk ökning av avrinningen.

Dagvattnet ska dock tas om hand på ett adekvat sätt för att inte påverka den närliggande recipienten, Strömstadsfjorden, negativt. En beskrivning av hur omhändertagandet av dagvatten ska hanteras finns redovisat i den framtagna dagvattenutredningen (ÅF, 2016-05-25) samt kortfattat på sidan 31-32 i denna handling.

Planen syftar till att bygga ut anläggningen med campingenheter med hög standard vilket innebär att enheterna ska anslutas till det kommunala va-systemet.

På grund av den föreslagna användningen inom planområdet, de föreslagna åtgärderna gällande dagvattenhantering, anslutningen till det kommunala va-systemet samt de relativt långa rinnvägarna till recipienten görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer innebära ett överskridande av miljökvalitetsnormen för vatten.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Samråd under 2 kv. 2017

Granskning under 4 kv. 2021

Antagande under 1/2 kv. 2022

Beslutet vinner laga kraft 3 veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner försees med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år och startar från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta har angivits genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser i en detaljplan ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de allmänna platserna inom detaljplaneområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom den aktuella detaljplanen. Detta har angivits genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören och Strömstad kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen nedan.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän platsmark:</u>		
NATUR	(inget nytt genomförande)	Strömstad kommun (alternativt arrendator/verksamhetsutövare via villkor i arrendeavtal)
<u>Kvartersmark:</u>		
E ₁ – Teknisk anläggning, transformatorstation	Nätägare (Ellevio - befintlig anläggning)	Nätägare
N ₁ – Camping, husvagns- och husbilsuppställning	Arrendator/verksamhetsutövare	Arrendator/verksamhetsutövare
O ₁ – Tillfällig vistelse, camping, campingenheter, husvagns- och husbilsuppställning, servicebyggnader, restaurang, parkering	Arrendator/verksamhetsutövare	Arrendator/verksamhetsutövare
C ₁ - Restaurang, konferens	Arrendator/verksamhetsutövare	Arrendator/verksamhetsutövare
Va och dagvatten – ny anläggning	Arrendator/verksamhetsutövare	Arrendator/verksamhetsutövare
Befintlig direktförlagd kabel	Skanova/Arrendator. Arrendatorn ska bekosta ev. åtgärd.	Skanova

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen ”Natur”.

Inom naturområdena är inte något egentligt genomförande planerat utöver att städning/skötsel ska genomföras.

Strömstads kommun ansvarar, på grund av det kommunala huvudmannskapet, för skötsel av den allmänna platsmarken inom planområdet. Dock kan ett arrendeavtal även omfatta den allmänna platsmarken och reglera att arrendatorn/verksamhetsutövaren ansvarar för skötseln inom området.

Kvartersmark

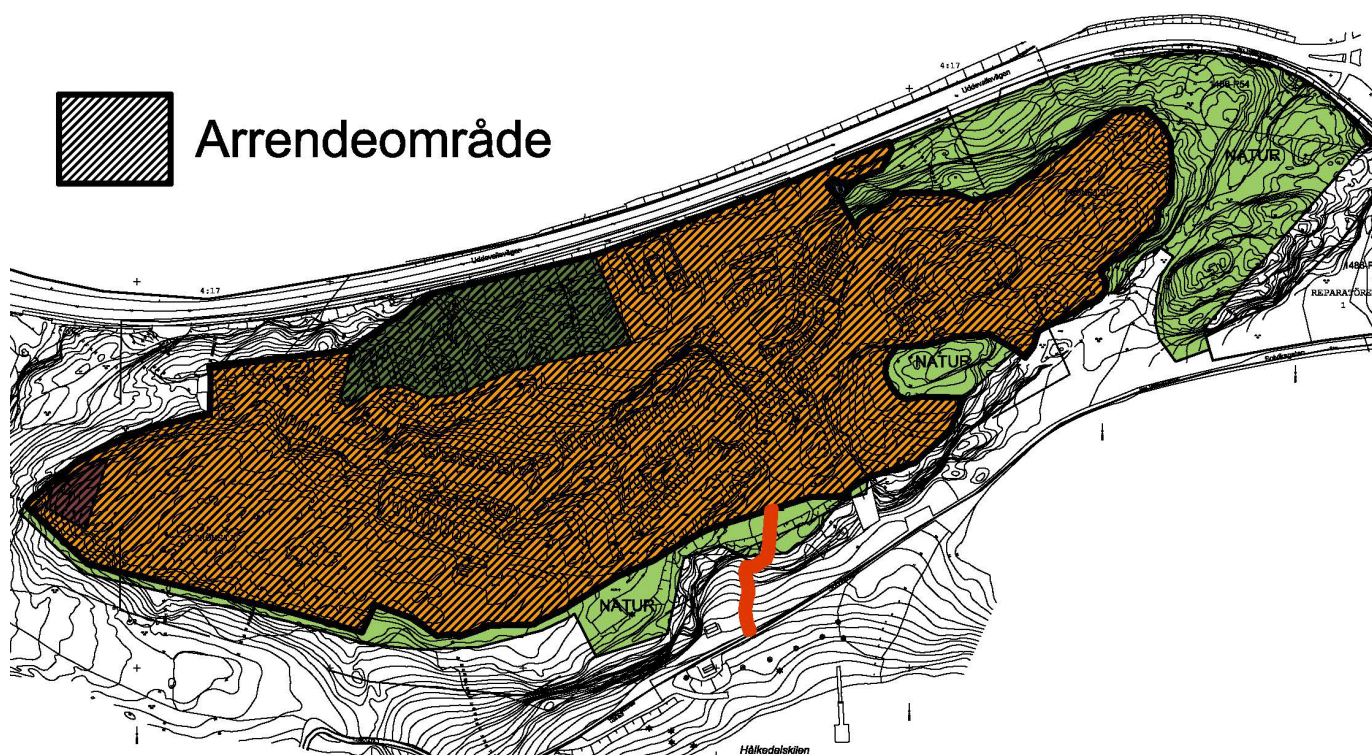
Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningarna ”E₁ - Teknisk anläggning, transformatorstation”, ”N₁ - Camping, husvagns- och husbilsuppställning”, ”O₁ - Tillfällig vistelse, camping, campingenheter, husvagns- och husbilsuppställning, servicebyggnader, restaurang, parkering” och ”C₁ – Restaurang, konferens”.

Nätägaren ansvarar för drift av befintlig transformatorstation. Arrendatorn/verksamhetsutövaren ansvarar för uppförande av byggnader, anläggande av uppställningsplatser och all skötsel inom övrig kvartersmark inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan arrendatorn och Strömstads kommun.

Ett arrendavtal finns i dagsläget upprättat mellan Strömstad kommun och arrendatorn. Avtalet gäller fram till 2032-01-01. Det befintliga avtalet har omförhandlats då campinganläggningen enligt nuvarande planförslag kan utökas utöver det befintliga geografiska området som ingår i dagens arrendavtal. Beslut om nytt arrendavtal ska tas i Kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas.



Karta tillhörande arrendavtalet som redovisar det område (skräfferat) som arrendet omfattar. Röd linje markerar gångväg till badplats i söder. Arrendeområdet omfattar användningsområdena C₁, N₁ och O₁, dock inte E1 eller NATUR

Va-avtal

Campingens är ansluten till det kommunala va-systemet via avtal. Avtalet kommer att behöva omförhandlas med hänsyn till den ökade påverkan på det kommunala va-systemet som en utbyggnad i linje med planförslaget kommer att innebära. Arrendatorn står för kostnader på grund av en eventuell kapacitetshöjning på befintligt system som kan hänföras till en utbyggnad av campinganläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Strömstad kommun äger all mark inom planområdet i form av fastigheten Strömstad 4:16.

Fastighetsbildning/fastighetsreglering

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte att en avstyckning av den befintliga fastigheten sker. För att undvika en olämplig fastighetsindelning genom avstyckning inom campingområdet är minsta fastighetsstorlek reglerad till 70 000 m².

I dagsläget arrenderar campingägaren marken av Strömstads kommun. Detta förhållande kan fortsätta även vid ett genomförande av detaljplanen. Dock krävs att arrendeavtalet förhandlas om för att anpassas till det utökade campingområdet.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar eller marksamfälligheter.

Servitut och rättigheter

Det finns en rättighet för ändamålet ”elledning” (1486IM-2001/28306) som belastar fastigheten Strömstad 4:16. Rättigheten omfattar elledningen som leder fram till transformatorstationen i anslutning till infarten till campingen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter och rättigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen med mera.

I tabellen nedan redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsbeteckning/ beteckning på rättighet	Bedömd konsekvens av planen	Övriga kommentarer
Strömstad 4:16	Byggrätt tillförs genom upprättandet av detaljplanen. Användningen är tillfällig vistelse/camping för kvartersmarken och natur för den allmänna platsmarken.	Omförhandlat arrendeavtal med avseende på den större byggrätten som planförslaget tillåter.
Serv 1 – 1486IM-2001/28306	Rättigheten bedöms inte påverkas.	Omfattar elledning som leder fram till befintlig transformatorstation. U-områden är införda i plankartan.

Tekniska frågor och utredningar

Geoteknik

Enligt det geotekniska utlåtandet, ”PM - Kontroll av risk för blocknedfall och bergras samt släntstabilitet, 2015-12-09, GeoConsult”, som bifogas planhandlingarna krävs inga speciella åtgärder av geoteknisk art.

Bergteknik

Rekommendationerna i den framtagna bergtekniska utredningen, ”Kompletterande bergstabilitetsutredning, 2016-04-15, rev 2022-01-26 Bergab”, ska följas. Dock rekommenderas åtgärder endast utanför planområdesavgränsningen.

Parkering

Parkering för campingens gäster ska anordnas inom campingområdet.

Spill- och dricksvatten

De nya campingenheter ska anslutas till det befintliga va-systemet. Campinganläggningen är ansluten till kommunens va-system via avtal och ansvarar för sin egen va-anläggning inom campingområdet. Arrendatorn är ansvarig för en eventuell utbyggnad/kapacitetshöjning av det kommunala systemet på grund av en utökning av campingområdet.

Dagvatten

Dagvattenanordningar för att på ett effektivt sätt ta hand om dagvatten från området ska utföras enligt anvisningar i framtagna dagvattenutredning, ”Utredning Dagvattenhantering, Strömstads camping, 2016-05-25, AF”

El och tele

De tillkommande campingområdena ska anslutas till befintliga system för el- och tele.

Vid en eventuell flytt av den direktförlagda kabeln (Skanovas anläggning) inom campinganläggningen ska Skanova kontaktas för en diskussion om nytt läge.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för planarbetet belastar campingägarna.

Kostnader för nya anläggningar och byggnader med mera inom campingområdet (kvartersmark) belastar campingägarna.

Kostnader för skötsel av naturmarken (allmän platsmark) belastar Strömstads kommun i form av huvudman. Skötsel av naturområdet kan dock regleras i arrendeaftalet mellan kommunen och campingägarna.

Kostnader för eventuell flytt av direktförlagd kabel (Skanovas anläggning) eller andra åtgärder avseende kabeln belastar arrendatorn/verksamhetsutövaren.

Intäkter

Strömstad kommun får intäkter via omskrivning av det befintliga arrendeavtalet om campinganläggningen tillåts utvidgas.

Administrativa frågor

Fortsatt arbete

Detaljplanen kan antas. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige. Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, SFS 2014:900.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har tagits fram av Rådhuset Arkitekter genom planeringsarkitekt Kalle Gustafsson, arkitekt Jakob Resare och arkitekt Hanna Persson. Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Justeringar

De justeringar av planförslaget, utöver redaktionella förändringar, som har genomförts inför antagande bedöms vara oväsentliga. Planförslaget bedöms inte behöva granskas på nytt inför antagande. Nedan beskrivs kortfattat de justeringar av betydelse som har genomförts i planhandlingarna inför antagande.

Plankarta

- U-områden i anslutning till befintlig transformatorstation har införts.
- Användningsområdet för transformatorstationen har korrigerats.
- Bestämmelse som exkluderar etablering av restaurang i anslutning till befintlig receptionsbyggnad har införts.

Planbeskrivning

- Justerad text avseende vilka riksintressen enligt 4 kap MB som berörs av planförslaget.
- Reviderad text avseende u-områden i anslutning till transformatorstationen.
- Justerad text avseende befintligt dagvattensystem i anslutning till planområdet.
- Tydliggörande text avseende föreslagna bergtekniska åtgärder.
- Beskrivning av exkludering av restaurangmöjlighet i anslutning till Uddevallavägen.
- Förtydliganden gällande brandrisker.

Miljö- och byggförvaltningen
2022-02-25

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB

Björn Richardsson
Miljö- och byggförvaltningen
Strömstads kommun