STRÖMSTADS KOMMUN

Dnr MBN/2014-1516
PBL 2010:900

Planbeskrivning
Detaljplan för
Del av Norrkärr 1:223 m fl (Seläter Camping)

Samrådshandling
Upprättad 2018-06-28

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av Seläter Camping med fler boendealternativ, enheter och funktioner samtidigt som befintliga natur- och karaktärsvärden säkerställs. Delar av boendealternativen ska kunna användas som bostäder i form av mindre enheter för att komplettera kommunens permanent- och fritidshusbehov. Allmänhetens och närboendes tillgänglighet genom och till områdena kring campingen ska säkerställas.

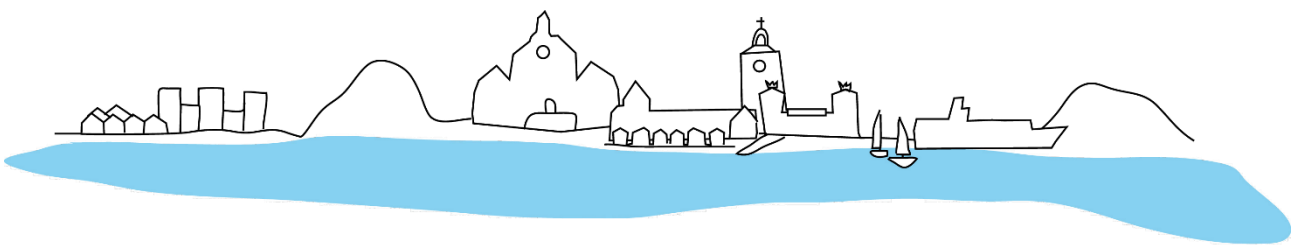
Detaljplanen möjliggör utvidgning av campingen kring området närmast väg 1035 (Selätervägen) med receptionsbyggnad, hotellbyggnad samt område för camping och tillfälligt boende. Inom den befintliga campingen möjliggörs också byggnation av ett större antal enheter för tillfälligt boende. Den västra delen av campingen planläggs även för bostäder för att möjliggöra ovan nämnda boendealternativ. De befintliga naturvärdena och allmäntillgängliga områdena säkerställs med allmän platsmark.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Program
- Fastighetsförteckning
- Programsamrådsredogörelse

Övriga handlingar och utredningar:

- Geoteknisk utredning (PM och MUR), Bohusgeo, daterad 2015-06-01, reviderad 2018-05-11
- Bergteknisk besiktning, Bergab, daterad 2015-08-24
- Hängande bergteknisk besiktning, Bergab, daterad 2017-11-06
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, daterad 2016-02-12
- Dagvattenutredning, Tyréns, daterad 2015-06-05
- Trafikstudie, Sweco, daterad 2018-06-14
- Trafikbullerutredning, ÅF, daterad 2017-10-04



Innehållsförteckning

1. Inledning **1**

Planens syfte och huvuddrag 1
Handlingar 1
Läge och areal 2
Markägare 2

2. Kommunala ställningstaganden **3**

Sammanfattning av strategidokument, planbesked och dylikt 3
Behovsbedömning 3
Planprogram 3

3. Förutsättningar och förändringar **5**

Beskrivning av området 5
Bebyggelseområden 6
Bebyggelsekaraktär 11
Gatunät och trafik 11
Parkering 12
Natur och naturvärden 12
Artskydd 13
Rekreation, service och friluftsliv 14
Kulturmiljö och fornlämningar 14
Mark, miljö och geoteknik 16
Dagvattenhantering 17
Teknisk försörjning 18
Buller 18

4. Konsekvensbeskrivning **19**

Hållbar utveckling 19
Miljömål 19
Miljökvalitetsnormer 20
Riksintressen 21
Biotopskydd 22
Artskydd 23
Konsekvenser av kombinerad användning (bostad och camping) 24
Konsekvenser för grannar 25

5. Genomförande **26**

Organisatoriska frågor 26
Fastighetsrättsliga frågor 27
Tekniska frågor och utredningar 32
Ekonomiska frågor 36
Administrativa frågor 37

Dnr MBN/2014-1516

Samrådshandling

Detaljplan för del av Norrkärr 1:223 m fl

(Seläter Camping)

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av Seläter Camping med fler boendealternativ, enheter och funktioner samtidigt som befintliga natur- och karaktärsvärden säkerställs. Delar av boendealternativen ska kunna användas som bostäder i form av mindre enheter för att komplettera kommunens permanent- och fritidshusbehov. Allmänhetens och närboendes tillgänglighet genom och till områdena kring campingen ska säkerställas.

Detaljplanen möjliggör utvidgning av campingen kring området närmast Selätervägen (väg 1035) med receptionsbyggnad, hotellbyggnad samt område för camping och tillfälligt boende. Inom den befintliga campingen möjliggörs också byggnation av ett större antal enheter för tillfälligt boende. Den västra delen av campingen planläggs även för bostäder för att möjliggöra ovan nämnda boendealternativ.

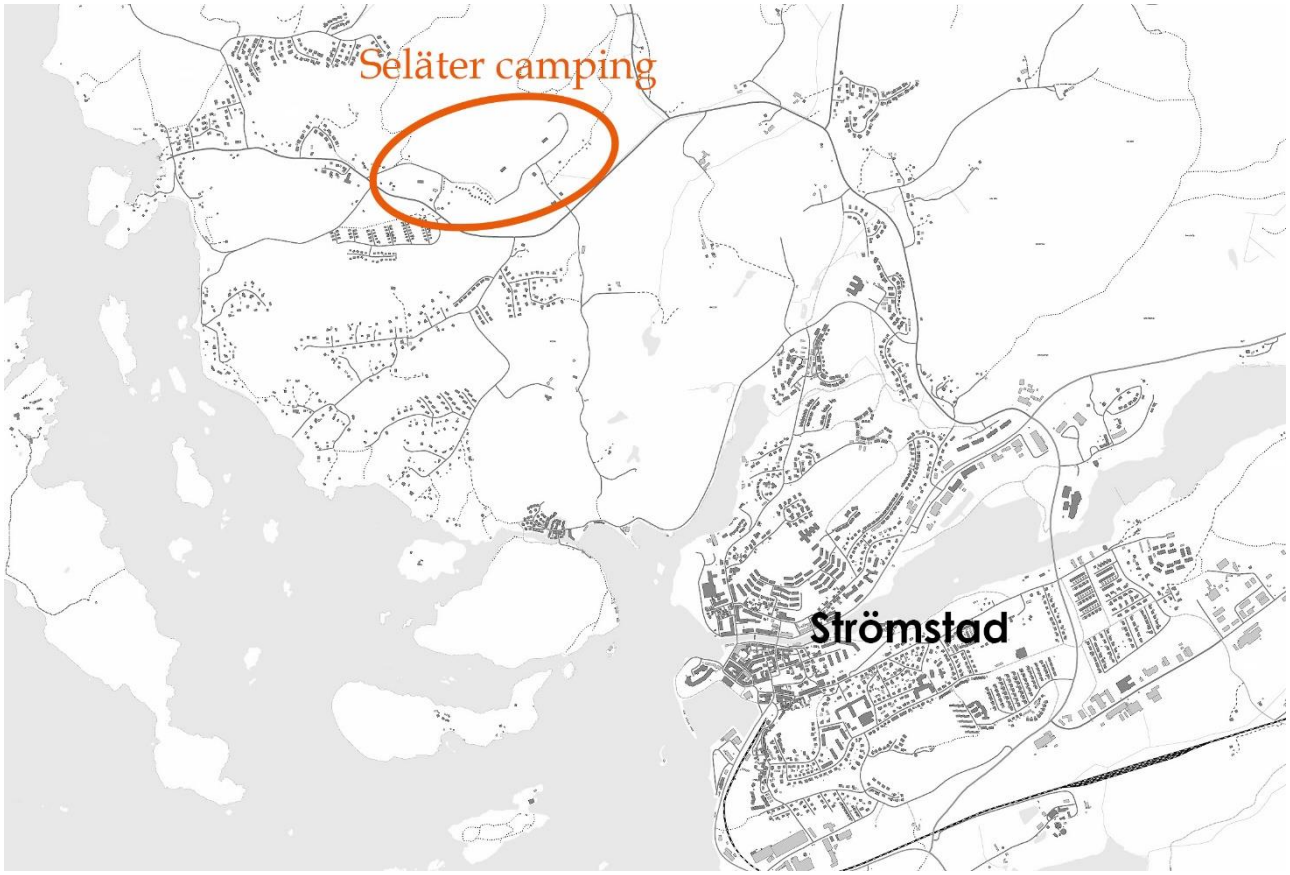
De befintliga naturvärdena och allmäntillgängliga områdena säkerställs med allmän platsmark. Bland de skyddsvärda miljöerna i området finns bland annat habitatmiljöer för hasselsnok och stora lövträd, varav ett troligtvis är det största i Bohuslän.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.
Till planen hör illustrationskarta, planbeskrivning och ett program som anger planens utgångspunkter och mål. Efter samrådet tillkommer en samrådsredogörelse med svar på inkomna synpunkter. 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.

Läge och areal

Planområdet ligger norr om Strömstads tätort och omfattar två fastigheter – merparten av Norrkärr 1:223 och en mindre del av Norrkärr 1:50. Det består av campinganläggningen Seläter Camping med kringliggande naturmark och allmän väg, och har en areal på cirka 17 hektar.



Planområdets läge i förhållande till Strömstad tätort

Markägare

Fastigheten Norrkärr 1:223 ägs av Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor. Norrkärr 1:50 ägs av Strömstads kommun.

2. Kommunala ställningstaganden

Sammanfattning av strategidokument, planbesked och dylikt

Den kommunala översiktsplanen och de policydokument, planbesked och dylikt som ligger till grund för planbeskedet redovisas i programhandlingen. Planområdet utpekat i översiktsplanen som en del av område för tätortsutveckling för Strömstad-Skee.

Sedan år 2006 har olika former av planprojekt drivits för campingen till och från utan att ha kommit i mål. Det nuvarande planarbetet nystartades år 2014 och ledde fram till ett programsamråd under slutet av år 2016.

Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Norrkärr 1:223, Seläter camping **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är planområdet till större del redan är ianspråktaget för campingverksamhet. De omkringliggande höga naturvärden som finns kommer att säkerställas som naturmark. En naturinventering är framtagen och den nytillkomna ytan, som idag framförallt är åkermark innehar inga dokumenterade höga naturvärden. Inget av de ovan redovisade alternativen bedöms medföra risk för påtaglig skada på nedan redovisade miljöaspekter. Inom ramen för planen kommer dagvattenhantering och stabilitet hanteras i området.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Behovsbedömningen har samrådts med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

Planprogram

Det detaljplaneprogram som ligger till grund för samrådsförslaget var utsänt för programsamråd under oktober 2016 och finns bifogat till planhandlingarna. I programmet redovisas de riksintressen, identifierade natur- och karaktärsvärden och tekniska förutsättningar som är av avgörande vikt för områdets utvecklingsmöjligheter.

I programmet föreslogs två huvudsakliga utvecklingsalternativ för Seläter Camping där det ena fokuserade uteslutande på camping och tillfälligt boende, medan det andra även möjliggjorde permanent- och fritidsboende inom en del av den befintliga campingen. Flera olika alternativ för hur området närmast väg 1035 skulle kunna bebyggas med ny reception, stugor, lekland och dylikt studerades också.

I sitt remissvar på programmet förordade Länsstyrelsen en utveckling av campingen som inte innebar att någon del togs i anspråk för permanentboende. Länsstyrelsen motiverade detta ställningstagande med bedömningen att ett ianspråktagande av en etablerad camping för permanent- eller fritidsboende knappast kunde anses förenligt med det gällande riksintresset för turism och friluftsliv.

Kommunstyrelsen önskade i sitt remissvar att man i det fortsatta planarbetet utredde möjligheterna till att medge boende inom en del av campingen i form av mindre enheter som även kan användas för tillfälligt boende.

I den samrådshandling som nu redovisas har delar av de olika utvecklingsalternativen kombinerats med utgångspunkten att utreda vilka möjligheter som kan finnas i att möjliggöra boende inom den västra delen av campinganläggningen, samtidigt som campingen tillåts expandera österut. Skälen för denna avvägning med tillhörande för- och nackdelar utvecklas i denna handling.

3. Förutsättningar och förändringar

Beskrivning av området

Receptionen sett från anslutningen mot väg 1035

Seläter camping är belägen utmed den statliga vägen 1035 (Selätervägen), men från vägen är det idag i princip endast receptionsbyggnaden, mindre servicehus och minigolfbana/lekplats som syns. I övrigt består det huvudsakliga intrycken från den allmänna vägen av öppen natur omgärdad av skog. Den huvudsakliga delen av campingen är istället belägen i en öst-västlig dalgång avgränsad av höga berg och skog. Genom dalgången går en kommunal gång- och cykelväg som kopplar tätorten med bostads- och friluftsområden ut mot Seläter.

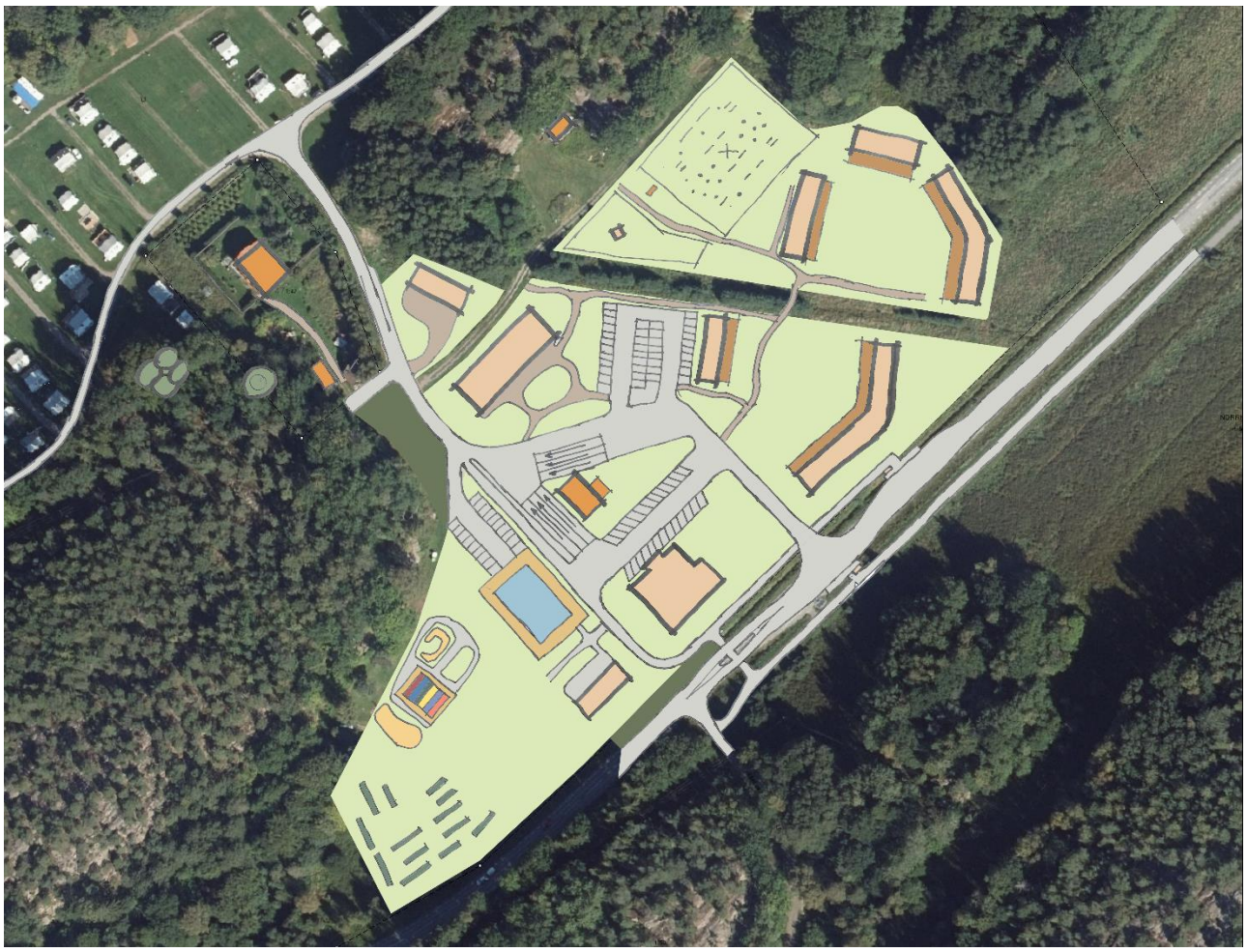
Flera bostadshus ligger nära eller i princip inne på campingen och använder campingens vägar för in- och utfart. Gränsen mellan bostadshusen och campingen är över lag skarp, med befintliga uppställningsplatser och förrådsbyggnader som är placerade i princip intill bostadshusens tomtgräns.

Det finns många höga naturvärden i området som över lag återfinns i gränsen mellan ianspråktagen camping och vildvuxen natur. Bland dessa naturvärden finns bland annat stora lövträd, habitatmiljöer för hasselsnok, stenmurar, öppen hällmark och biotopskyddade vattendrag.

Bebyggelseområden

I detaljplanen möjliggörs en omfattande exploatering på campingfastigheten. Merparten av denna exploatering sker inom mark som redan är ianspråktagen för camping, vilket innebär att en användning kan ersättas med en annan. Planförslaget bygger på en reglering som medger merparten av den befintliga campingverksamheten även inom exploateringsområdena. Campingen kan därför fortsätta att drivas som idag även efter planens laga kraftvinnande, men med nya och utökade rättigheter som kan utnyttjas den dag behov eller vilja finns.

Entréområdet



Illustrationskarta som visar föreslagen utökning kring campingområdets entré mot väg 1035

Den mest omfattande förändringen föreslås ske i anslutning till den befintliga receptionsbyggnaden. Denna byggnad är i mycket dåligt skick och kommer att ersättas med en ny reception med restaurang och butik med planerad byggstart under slutet av 2018. Miljö- och byggnämnden lämnade ett positivt beslut om bygglov för denna receptionsbyggnad 2017-11-09. Receptionsbyggnaden kommer att placeras på obebyggd mark nära den befintliga infarten.

I närheten av den nya receptionsbyggnaden möjliggörs också för större byggnadsvolymer i två våningar som är tänkt att kunna användas för hotell- och konferensverksamhet. Dessa byggnader kan utformas med möjligheten att röra sig inomhus mellan hotellrum, möteslokaler, aktivitetsrum och liknande, vilket skulle kunna komplettera campingens utbud och användas under en större del av året.

I anslutning till receptions- och hotellområdet finns också planer på att anlägga ett enklare lekland. Detta lekland har inte preciserats närmare i detaljplanen eftersom det inte är tänkt att innehålla några anläggningar som ger upphov till störningar (karuseller med maskineri, pumpar för bassänger eller liknande). Leklandet är huvudsakligen tänkt att ha en enklare inriktning med hinderbanor, studsmattor, minigolf, gungor och liknande.

Nordost om receptions- och hotellområdet finns ett öppet fält som idag delvis används som paintballbana. Detta fält får enligt planförslaget bebyggas med en stugby för tillfälligt boende eller som camping (t.ex. för husvagnar/husbilar, eller för aktiviteter så som nuvarande paintballbana).

Byggnation i utkanten av campingområdet

Befintlig grillplats och stuga i Gläntan i utkanten av campingområdet. Bortanför området syns den befintliga paintballbanan enligt illustrationskartan ovan.

I utkanten av fältet finns två små delområden som för närvarande är sparsamt utnyttjade. Dessa två områden, Smedjan och Gläntan, är bebygga med enkla trähus som omgärdas av höga natur- och karaktärsvärden. Den sparsamma användningen har bidragit till platsernas karaktär, både i form av skötsel som gör att de inte växer igen, men även tack vare den enkla utformningen som inte avhåller allmänheten från platserna. De befintliga byggnaderna har därför givits byggrätter i detaljplanen, men har i övrigt omgärdats med allmän platsmark.

Ekbacken och husvagnscamping

Karta över uppställningsområdet för husvagnar och stugområdet Ekbacken med utökning

Norr om campingens entré och reception finns en stor dalgång med 174 husvagnsplatser, 60 tältplatser och 37 små uthyrningsstugor. Uthyrningsstugorna är mellan 18 och 24 m^2 stora. De större stugorna har kökspentry och dusch/wc, medan de mindre stugorna enbart har kökspentry. Stugorna har sovplatser för 5 personer.

I planförslaget föreslås stugområdet få utökas till att bli ungefär dubbelt så stort utöver delar av husvagnscampingen. Marken inom detta område får enligt förslaget användas både för camping och tillfälligt boende, vilket innebär att husvagnsplatserna kan finnas kvar. Sammanlagt får 60 av husvagnsplatserna ersättas med stugor i området.

I dalgången säkerställs sammanlagt cirka 160 platser för husvagnar, husbilar och tält genom en reglering som enbart tillåter camping och friluftsliv. Inom detta område får även t.ex. servicebyggnader uppföras, men det finns redan sådana för husvagnsplatsernas behov.

Solberg

Befintliga stugor i området Solberg. Den kommunala gång- och cykelvägen passerar framför stugorna.

I den västra delen av campingens mitt finns 20 campingstugor på cirka 50 m^2 vardera. Stugorna har sovplatser för sex personer, kök, dusch och toalett. Intill varje stuga finns en liten altan och en parkeringsplats. Alla 20 stugor har sålts som bostadsrätter och hyrs ut till turister genom campingbolaget. Ett par av stugorna i området hyrs inte ut till besökare utan används istället av sina ägare som fritidshus.

Stugområdet föreslås i detaljplanen utgöra gränsen varifrån permanent- och fritidsboende tillåts västerut. Till skillnad från stugområdet i nordost, Ekbacken, har Solbergsstugorna hög standard och kan kopplas till det allmänna vägnätet utan att resten av campingen påverkas.

Området kan enligt planförslaget utökas något österut genom att ta 15 uppställningsplatser för husvagn i anspråk. Dessa uppställningsplatser saknar elförsörjning och är därför bland dem som används mer sällan i dalgången. Inom detta område bör cirka 5-6 stugor likt de befintliga på Solberg kunna inrymmas. En utvidgning norrut har utretts men har inte visat sig vara möjlig på grund av befintliga naturvärden och mark som behöver vara tillgänglig för att underhålla VA-ledningar.

Anneberg

Inom Annebergsområdet föreslås marken få bebyggas med cirka 65-90 enheter för permanent-, fritids- eller tillfälligt boende. Området får också användas för camping likt idag, vilket innebär att det är valfritt om och i så fall hur många av de 115 husvagns- och tältplatserna som behålls eller ersätts. Det finns också 12 uthyrningsstugor i området som kan ersättas med nya för att uppnå en högre boendestandard.

Karta över föreslaget stugområde med parkering inom den västra delen av campingen.

De nya boendeenheterna som medges i detaljplanen får vara maximalt 50 m^2 stora. Begränsningen i storlek bidrar till att det byggs många och små enheter i området istället för få och stora, vilket är viktigt för att kunna erbjuda en typ av fritidsboende som idag saknas i kommunen. Den begränsade storleken innebär att en liten, redan ianspråktagen markyta kan användas för att erbjuda ett stort antal fritids- och permanentbostäder till en låg exploateringskostnad, jämfört med de större och mer exklusiva fritidshus som är vanliga på nya friliggande tomter.

Planförslaget anger också att varje byggnadsvolym som innehåller antingen hotell- eller bostadslägenheter ska sammanbyggas med minst tre enheter per byggnad. Denna reglering bidrar också till en tätare markanvändning, men minskar också den upplevda hemfridszonen och utsläcker möjligheterna till bygglovsbefriade utbyggnader, komplementbostadshus, skärmtak och dylikt som är tillåtna även för små friliggande bostadshus.

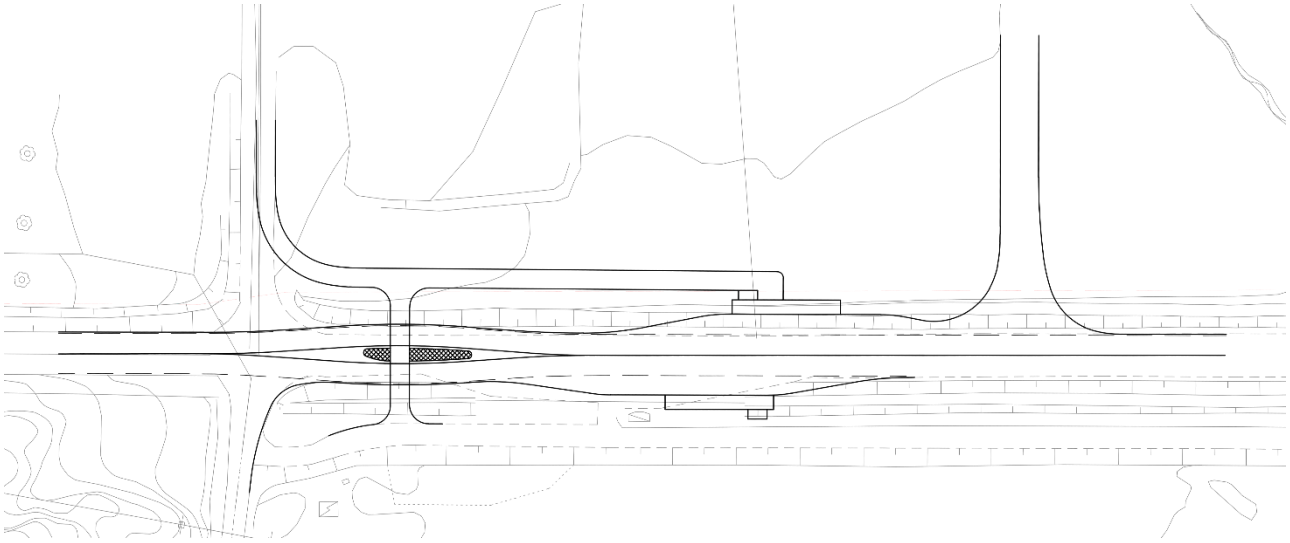
På norrsidan om vägen som går utmed husvagnscampingen finns idag fyra enkla stugor i en glänta. I detta område tillåts i planförslaget byggnation av två byggnader för tillfälligt boende med sammanlagt upp till cirka åtta enheter. Permanentboende har inte bedömts som lämpligt i detta delområde eftersom stugorna omgärdas av höga naturvärden som bör säkerställas med allmän platsmark och därmed inte kan tillåtas ha en hävdad hemfridszon.

Bebyggelsekaraktär

Den tillkommande bebyggelsen bör ges en utformning och placering som är anpassad till den kringliggande landskapsbilden. Trä, tegel, plåt och papp förekommer i området idag och kan användas vid nybyggnation, men även mer moderna material kan fungera med rätt utformning. Den viktigaste aspekten i bebyggelseanpassningen är snarare en återhållsam skala i förhållande till landskapet. Detta har reglerats med höjdbestämmelser som genomgående medger byggnation i en till två våningar i planområdet.

Gatunät och trafik

Det befintliga vägnätet inom campingen har över lag säkerställts som allmän plats i planförslaget. Det huvudsakliga motivet för detta är att vägarna i området används för många olika ändamål utöver campingtrafiken, som till exempel för att nå enskilda bostadsfastigheter, gång- och cykeltrafik och för att nå närliggande naturområden. Bredden på lokalgatorna är mellan 4,5 och 5 meter och har bil-, gång- och cykeltrafik på en gemensam körbana, vilket har bedömts som godtagbart sett till de mycket låga trafikmängderna.



Karta över föreslagen trafiklösning för väg 1035. I planförslaget har campingens utfart och busshållplatsens läge växlats om.

En betydande förändring är att campingens utfart mot väg 1035 föreslås flyttas längre åt nordost för att uppnå bättre sikt från utfarten. I anslutning till infarten föreslås även en anordnad bussficka som ersätter den enkla stolpen i vägkanten som finns idag samt en förbättrad passage för gående och cyklister över väg 1035.

I trafikstudien som hör till detaljplanen föreslås en utformning där campingens utfart flyttas bortanför den föreslagna busshållplatsen. I samrådsförslaget har hållplatsen och utfartens läge växlats om för att skapa ett bättre flöde på campingen till incheckningen i receptionsbyggnaden. Sikten från detta utfartsläge är enligt trafikstudien också god.

Eftersom områdena i den västra delen av campingen får användas som bostäder har en vändplan placerats i slutet av den västra lokalgatan så att sopbilar, slambilar och liknande kan vända. Dessa fordons tillgänglighet behöver vara säkerställd för att områdena ska kunna fungera självständigt.

Parkering

All parkering i området är tänkt att ske på kvartersmark. I campingområdet och Solberg sker parkering intill husvagnen vid uppställningsplatsen. Vid stugorna i den norra delen av planområdet sker parkering på en gemensam grusyta.

Parkeringen för de nya stugor som medges i Anneberg ska enligt planförslaget lösas i utkanten av delområdet, mot det södra berget och väg 1035. Parkering tillåts inte inom den öppna delen av fältet, och i praktiken därmed inte intill de enskilda enheterna, dels för att ge ett samlat och ordnat intryck och dels för att ytterligare begränsa upplevelsen av hemfridszon kring de enskilda enheterna.

Natur och naturvärden

Exempel på befintligt naturvärde (område för kräldjur) som är ett resultat av sparsam skötsel (vildvuxet gräs och buskage till vänster om vägen invid Smedjan).

En naturvärdesinventering har tagits fram som beskriver det stora antalet naturvärden som finns i anslutning till campingen. Sammanlagt identifieras över 50 värdefulla objekt, habitatmiljöer för sandödla och hasselsnok, fynd av hasselsnok, värdeelement så som stenmurar och enstaka träd och biotopskyddade objekt.

Naturvärdena som har identifierats återfinns över lag i gränsen mellan den iordningställda campingen med klippta gräsmattor och den mer vildvuxna naturen. Inom dessa områden, som i allmänhet sköts med en lägre intensitet än de klippta gräsmattorna, finns brynmiljöer med bland annat hassel, sälg och ek. Längs den norra bergsbranten i dalgången ligger även många av de identifierade habitatmiljöerna för kräldjur. Inom den södra delen av campingen, i närheten av entréområdet, finns bland annat fler habitatmiljöer för kräldjur och ett biotopskyddat dike. Flera av lövträden i området är unikt stora och inkluderar vad som förmodligen är Bohusläns största träd, en ek med en omkrets på 8,3 meter.

Vid planläggningen av området har befintliga naturvärden i princip helt och hållet säkerställts med natur- eller parkmark. Denna reglering är sammanhängande för att säkra upp spridningsvägar, dels för kräldjur men även för djur- och växtliv ur ett mer övergripande perspektiv. Regleringen med parkmark har tillämpats för de områden som med fördel kan användas av allmänheten och skötas mer intensivt. Ett ytterligare säkerställande av spridningsvägarna återfinns i förbudet att hårdgöra stora delar av marken i området som inte ligger i direkt anslutning till en byggnad.

De största lövträden i området har också pekats ut på plankartan med ett förbud om att fälla dem. I de flesta fall brukar denna typ av bestämmelse utformas så att ett träd enbart får fällas om det är sjukt eller skadat. Dessa typer av lövträd är dock ett stort naturvärde även efter att de har dött, och bestämmelsen har därför utformats som ett fullständigt förbud mot fällning.

Artskydd

Exempel på hur återhållsam exploatering (byggnation av stugor norr om GC-vägen som avgränsar Anneberg från skogen) medfört förbättrade förutsättningar för kräldjur till följd av röjning och sparsam skötsel (bilder från år 2014 respektive år 2015).

Det är enligt 4 § artskyddsförordningen förbjudet att skada eller förstöra fortplantningsområden för en rad arter som anges i en tillhörande bilaga. Bland de skyddade arterna finns sandödla och hasselsnok, vilka är vanligt förekommande i Strömstads kommun. I planområdet har hasselsnok påträffats och flera gynnsamma miljöer för arten har identifierats.

De flesta av de intressanta miljöerna för hasselsnok finns längs den solexponerade brant och bergvägg som löper norr om campingens båda uppställningsområden för husvagn. I planförslaget har samtliga potentiella kräldjursmiljöer reglerats som natur- eller parkmark. Samtliga potentiella kräldjusmiljöer har också bundits samman för att djuren ska kunna röra sig mellan de olika områdena.

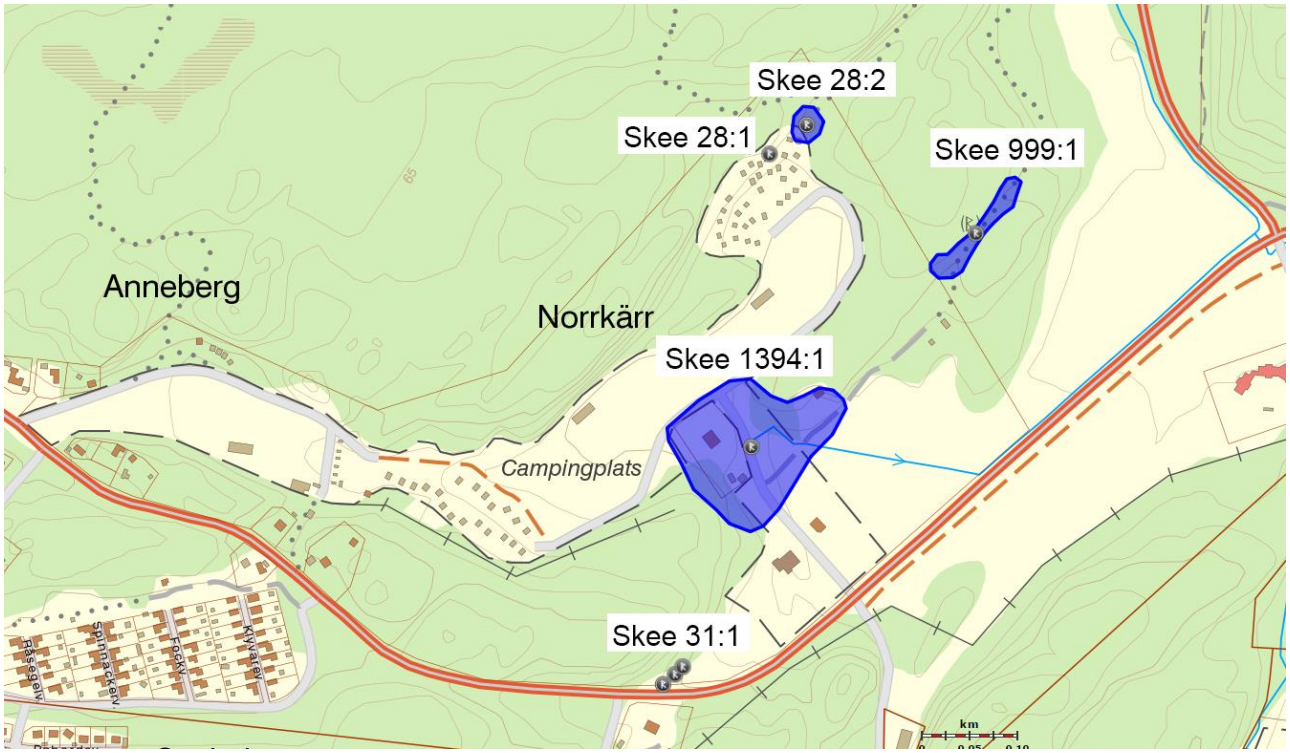
Delar av de intressanta kräldjursmiljöerna berör mark som redan tagits i anspråk av människan och som består av exempelvis stenmurar och klippta buskage. Exakt hur dessa bör säkerställas med planbestämmelser är något oklart eftersom dessa ofta ger mer eller mindre rättigheter än optimalt. I planförslaget har dessa miljöer reglerats som parkmark för att både kunna användas och skötas utan risk för ytterligare ianspråktagande.

Rekreation, service och friluftsliv

Seläter Camping är ett värdefullt inslag i rekreations- och friluftsutbudet norr om Strömstad. Inom campingen finns grillplatser, spännande natur, ett litet lekland med hoppborg, paintballbana, minigolfbana, butik och restaurang, spelhall och liknande. Alla dessa funktioner får finnas kvar enligt planförslaget.

Detaljplanen bidrar också till att stärka allmänhetens tillgänglighet till rekreations- och friluftsområdena som angränsar till campingen. Detta uppnås främst genom att de passager som används för att nå de naturstigar som omgärdar campingen (se planprogrammet för redovisning) har säkerställts med allmän platsmark. Grillplatsen vid smedjan har också reglerats med allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet.

Kulturmiljö och fornlämningar



Karta över registrerade objekt i Fornsök inom planområdet

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Inom och i anslutning till området finns historiska och förhistoriska lämningar av olika karaktär.

Skee 1394:1

Objektet består av en by- och gårdstomt centralt i området som omfattar det befintliga bostadshuset på fastigheten Norrkärr 1:47 med omnejd. By- och gårdstomten är inlagd efter karta från 1763. För att en gårdstomt ska räknas som en fornlämning måste den vara varaktigt övergiven, vilket inte är fallet för Norrkärr 1:47.

Skee 28:1 och 28:2

I det nordöstra hörnet av området, vid stugområdet Ekbacken, ligger Skee 28:1 och 28:2. Skee 28:1 är en högliknande lämning vilken enligt uppgift kan vara naturlig. Skee 28:2 är en boplats utan synliga anläggningar. Ett flintavslag hittades inom den eventuella boplatsen vid en inventering 1991.

Den högliknande bildningen Skee 28:1 är enligt Fornsök förstörd då den helt schaktades bort vid anläggandet av fritidsstugorna i området 1991. Skee 28:2 markerades inte som fornlämning på grund av de ringa fynden, men lades in som ett bevakningsobjekt.

Skee 31:1

Lämningen ligger vid den södra gränsen av planområdet i direkt anslutning till väg 1035 och består av tre högliknande bildningar. Två av dessa är enligt uppgift skadade på grund av byggnationen av vägen. Enligt fornlämningsregistret utgörs sannolikt alla tre av naturbildningar. Det kan röra sig om odlingslämningar, men detta är inte klarlagt. Lämningarna är belägna mer än 50 meter från den närmaste kvartersmarken.

Skee 999:1

Lämningen ligger i anslutning till den östra plangränsen, men så gott som helt utanför planområdet. Skee 999:1 är en fornlämning som består av en boplats utan synliga anläggningar. Inom området har sparsamt med slagen flinta påträffats. En arkeologisk förundersökning av boplatsen utfördes år 2001. Boplatsen påverkas inte av planförslaget eftersom den i princip är belägen utanför detaljplanen, och eftersom den lilla del som ligger inom planområdet är reglerad som natur.

Vidare undersökningar

Bohusläns museum rekommenderade i sitt yttrande under programskedet att en arkeologisk utredning borde utföras inom område A-F, det vill säga över hela den befintliga campingen samt fältet, för att klarlägga om det finns några okända fornlämningar i området. Någon sådan har inte utförts till samrådet.

Det är inte uteslutet att det finns okända lämningar inom den befintliga campingen. Eftersom den befintliga markanvändningen medges i detaljplanen är detta dock inget som hindrar ett genomförande av förslaget. Det kan också dröja länge innan vissa av byggrätterna utnyttjas. Det är därför mer rimligt att undersökningarna och kostnaderna för de arkeologiska utredningsarbetena kopplas till detta skede, då de även kan avgränsas till just den delen som vid det tillfället är intressant att ta i anspråk.

Nackdelen med denna metod är att delar av detaljplanens rättigheter kanske inte kan utnyttjas i det fall en okänd lämning påträffas. Ytorna i detaljplanen är dock stora och möjliggör en flexibel anpassning av bebyggelsen. Om en anpassning inte är möjlig i något delområde kan även den pågående markanvändningen fortgå.

Någon form av historisk undersökning kan däremot vara motiverad för fältet (område F i programmet) eftersom denna yta ännu inte är ianspråktagen och ligger i anslutning till andra lämningar.

Mark, miljö och geoteknik

Släntstabilitet och grundläggning

En geoteknisk utredning har tagits fram av Bohusgeo för att undersöka släntstabiliteten i området. Den geotekniska utredningen har inte identifierat några slänter med bristfällig släntstabilitet, men anger att en lastbegränsning om maximalt 10 kpA kan införas för de områden som används för husvagnscamping. Denna rekommendation har säkerställts på plankartan. Begränsningen gäller däremot inte för byggnader då denna fråga kan hanteras vid valet av grundläggning i bygglovsskedet.

Den geotekniska utredningen identifierar också flera områden med djup lera som kan försvåra eller fördyra grundläggning och där marken är sättningskänslig. Dessa frågor aktualiseras också först i bygglovsskedet.

Lösa block och stenar

Exempel på block som riskerar att lossna vid rotsprängning

En bergteknisk utredning har tagits fram av Bergab för att undersöka risken för blocknedfall från bergen som angränsar till campingen. Resultaten från utredningen har senare lett till att en hängande besiktning genomförts av det höga och branta berget i den nordvästra delen av campingen. Vid denna besiktning konstaterades att det fanns lösa block som riskerar att falla ner på campingen.

En bestämmelse har införts på plankartan som anger att risken för blocknedfall måste åtgärdas innan ytterligare bygglov meddelas inom den yta som påverkas. Bestämmelsen har formulerats något löst eftersom det i den bergtekniska besiktningen anges att det finns olika sätt att säkra berget på som är olika kostsamma, men som också medför olika krav på avspärrningszon nedanför berget. Bestämmelsen är utformad så att även den mest kostsamma åtgärden som medför att det inte behövs någon avspärrningszon är möjlig.

Dagvattenhantering

Befintligt dagvattenutlopp vid diket i den norra delen av fältet

Dagvattnet i området samlas idag upp i en kommunal dagvattenledning som mynnar ut i diket som går tvärs över fältet mot väg 1035. Därefter leds dagvattnet i diken och bäckar till recipienten Bojarkilen ett par kilometer nedströms. Avrinningsvägen är starkt belastad redan idag och det bedöms som olämpligt att tillföra ytterligare belastning i diken och vattendrag även nära campingen nedströms.

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns under år 2015. Dagvattenutredningen rekommenderar att ett uppsamlingsmagasin anläggs utmed det öst-västliga diket som går över fältet närmast väg 1035.

Efter dagvattenutredningens färdigställande har konsekvenserna och genomförandet av den föreslagna lösningen diskuterats med campingen och kommunens tekniska förvaltning. Eftersom området periodvis tar emot mycket dagvatten, och systemet nedströms är mycket översvämningskänsligt, är det viktigt att den valda lösningen inte ökar flödet efter campingens fastighetsgräns. Det är också viktigt att lösningen är driftsäker.

Med grund i detta, och det faktum att dagvattenflödet genom campingen även innehåller vatten från närliggande bostadsområden, anser kommunens VA-avdelning att den bör vara huvudman för dagvattenhanteringen i området. De kommunala dagvattenledningarna i området föreslås därför kopplas samman med ett underjordiskt uppsamlingmagasin i ungefärligt samma läge som den föreslagna dagvattendammen i utredningen.

För att ta hänsyn till dikets biotopskydd och de naturvärden som finns i diket föreslås däremot dagvattenmagasinet anläggas parallellt med diket med en flödesventil som säkerställer att diket vare sig blir torrlagt eller tar emot för mycket vatten. Magasinet föreslås likt de genomgående dagvattenledningarna i området omhändertas av kommunens VA-avdelning i egenskap av VA-huvudman.

För att minimera tillströmningen av dagvatten har även en bestämmelse som begränsar andelen mark som får hårdgöras införts på plankartan.

Teknisk försörjning

Campingen är redan ansluten till det kommunala VA-nätet och är försörjt med el och tele. Gemensam sophantering sker på campingen och hämtas av Strömstads kommun. Om det västra området nyttjas som boende kommer det dock att krävas nya avsättningar, anslutningsavgifter och VA-taxor för dessa bostäder, och även egen insamling av avfall som hämtas av kommunens renhållningsavdelning enligt gällande taxa.

Det går även kommunala VA-ledningar för färsk- och spillvatten genom campingen som försörjer bostadsområdena i väster ut mot Seläter. Dessa ledningar är stora och både dyra och svåra att flytta och föreslås inte ändras i och med planförslaget.

Buller

En bullerberäkning har tagits fram för ett projekt på motstående sida av väg 1035 av ÅF Infrastructure AB. Utredningen används i planförslaget för att ge en uppfattning av förväntade bullervärden för campingen.

Bullerutredningen visar att ett cirka 10 meter brett område närmast väg 1035 utsätts för ekvivalenta bullernivåer över 60 dbA. Därefter avtar bullernivåerna stegvis för att cirka 70-80 meter från vägbanan vara under 50 dbA. Det finns inga gränsvärden för utomhusbuller för hotell och camping, men den dag områdena närmast vägen bebyggs kan byggnader med fördel placeras så att de skärmar så mycket av bullret som möjligt. De 10 meterna närmast vägen får enligt planförslaget inte bebyggas.

Inom det västra området där bostadsbebyggelse tillåts har ett byggnadsfritt område på cirka 75 meter säkerställts på plankartan.

4. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Planförslaget bidrar till den hållbara samhällsutvecklingen genom att mark som redan är ianspråktagen kan nyttjas på fler sätt under en längre del av säsongen för turister. Möjligheten att anlägga små permanent- och fritidsbostäder inom campingens västra del kan också bidra till att outnyttjad mark inte behöver tas i anspråk för ett liknande ändamål.

Den hållbara utvecklingen stärks också av att de befintliga naturvärdena i området har kartlagts och säkerställts där det är möjligt. Samtidigt innebär all form av exploatering en risk för att naturvärden påverkas, vilket ställer höga krav på den praktiska genomslagskraften av detaljplanens skydd. En del av dessa frågor, som till exempel berör artskydd, behöver klaras ut för att den hållbara utvecklingen ska vara säkerställd.

Miljömål

Det finns 16 nationella miljökvalitetsmål som ska ge en långsiktig målbild för miljöarbetet och som fungerar som vägledning för hela samhällets miljöarbete. De miljömål som främst berörs av planförslaget är ett rikt växt- och djurliv, myllrande våtmarker, levande skogar och ett rikt odlingslandskap.

Ett rikt växt- och djurliv

Berörs eftersom exploatering tillåts nära befintliga naturvärden. Som en principiell utgångspunkt har ianspråktagande av befintliga naturvärden undvikits genom att koncentrera den föreslagna exploateringen till redan ianspråktagen mark. Inga områden med identifierade höga naturvärden föreslås tas i anspråk.

Den föreslagna exploateringen kan påverka djurlivet i området. Denna påverkan är svårbedömd eftersom den är komplext att kartlägga hur djur rör sig över de seminaturliga gräsytorna campingen består av. En mer omfattande byggnation inom dessa områden kan innebära att djurens rörelsemönster ändras eller försämras. Detaljplanen har dock utformats med en fokus på att skapa sammanhängande naturområden, vilket bör minska risken för denna typ av negativa påverkan.

Miljömålet stärks också genom att särskilt värdefulla lövträd beläggs med förbud om fällning.

Myllrande våtmarker

Miljömålet stärks genom att de befintliga öppna vattendragen inom campingen planläggs som natur- eller parkmark och därmed inte får tas i anspråk för privat bruk. Det är inte klarlagt om det finns några särskild värdefulla arter som till exempel vissa typer av groddjur etablerade i vattendragen. Om dessa finns innebär planläggningen ett säkerställande av själva habitatmiljön, men en negativ påverkan kan fortfarande uppstå på samma sätt som beskrivs ovan till följd av den ökade aktiviteten i närområdet.

Levande skogar

Miljömålet stärks genom att de särskilt värdefulla lövträden i området, som bland annat inkluderar sådana mycket gamla träd som miljömålet tar sikte på, inte får fällas.

Ett rikt odlingslandskap

Del av den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för campingändamål (i den bortre delen av bilden)

Miljömålet påverkas negativt av planförslaget eftersom det öppna fältet intill campingen föreslås få tas i anspråk. Även om fältet inte brukas särskilt intensivt hålls det tillräckligt öppet för att inte växa igen, vilket i sig är ett särskiljande naturvärde i området. Eftersom fältet inte heller brukas på ett ekonomiskt betydelsefullt sätt skulle det också kunna omvandlas till en slåtteräng som sköts med miljöersättning. Denna möjlighet går inte förlorad i och med planförslaget eftersom det är valfritt att utnyttja detaljplanens byggrätter, men möjligheten hamnar i stark konkurrens med exploateringsintressen.

Miljökvalitetsnormer

Det finns idag miljökvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vattenkvalitet. Miljökvalitetsnormerna reglerar den kvalitet på miljö som ska uppnås vid en viss tidpunkt. De tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Omgivningsbuller

I Strömstads kommun omfattar miljökvalitetsnormen omgivningsbuller enbart motorvägen E6, som är den enda vägen i kommunen som trafikeras av mer än 3 miljoner fordon per år (baserat på uppgifter om årsdyngstrafik). Miljökvalitetsnormen berörs därmed inte av planförslaget.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormen för utomhusluft innehåller gränsvärden för kväveoxid och kvävedioxider, partiklar, marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bensen(a)pyren. Ett flertal av dessa genereras av fordonstrafik, vilken kan förväntas öka något som en följd av detaljplanens genomförande.

Strömstads kommuns luftkvalitet kontrolleras av luftvårdsförbundet för västra Sverige (Luft i väst) genom regelbundna mätningar i stadskärnan, där luftkvaliteten förväntas vara som lägst. Inga mätningar har hittills visat på några resultat som är i närheten av gällande gränsvärden för miljökvalitetsnormen. Sett till planområdets läge och den mycket försumbara trafikökningen detaljplanen förväntas generera bör det därmed vara osannolikt att miljökvalitetsnormen påverkas i någon mätbar omfattning.

Vattenkvalitet

Recipienten för dagvatten från planområdet är Bojarkilen, som är en del av vattenförekomsten Strömstadsfjorden. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Förekomsten omfattas även av miljökvalitetsnorm för musselvatten.

Risken för att miljökvalitetsnormen påverkas av förslaget bedöms som mycket låg. Dagvattnet från planområdet är till största delen befintligt och har en låg föroreningshalt. Avrinningsvägen till recipienten är också lång (cirka 3,4 kilometer) i öppna diken och längs vattendrag, vilket medför en naturlig successiv rening av dagvattnet.

Riksintressen

Seläter Camping omfattas likt stora delar av de kustnära områdena i Strömstad av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken, turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB och obruten kust enligt 4 kap. 3 § MB. Riksintresset för obruten kust bedöms inte beröras av planförslaget eftersom planområdet är beläget på ett behörigt avstånd från kusten både avståndsmässigt och visuellt.

Riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § Miljöbalken)

Det utpekade riksintresset i Miljöbalkens tredje kapitel anger att miljöer som har betydelse för det allmänna med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada denna miljö. Regleringen tar alltså sikte på allmänhetens möjlighet att ta del och uppleva miljöer som är intressanta ur ett friluftsperspektiv. Detta kan till exempel röra sig om strövområden, naturliga vattendrag och sjöar eller välbevarade skärgårdsmiljöer.

Riksintresset berörs av planförslaget i och med att det finns stigar och naturområden i anslutning till campingen. Det behöver vara möjligt för allmänheten, även för dem som inte bor på campingen som gäster, att kunna korsa campingen och nå dessa områden. I detaljplanen har dessa passager säkerställts med allmän platsmark, vilket bidrar till att riksintresset stärks.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § Miljöbalken)

Riksintresset enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken har en vidare men samtidigt mer specifik fokus då den även omfattar allmänhetens möjlighet att turista i ett område. Detta inkluderar möjligheten att bo på campinganläggningar likt Seläter Camping och möjligheten att turista på olika sätt (i husvagn, tält, stuga och så vidare). Riksintresset fångar också upp allmänhetens tillgänglighet till naturområden likt riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § ovan.

Riksintresset kan påverkas av planförslagets genomförande. I detaljplanen skapas möjlighet att omvandla en del av campingen till bostäder, vilket innebär en risk att utbudet av gästplatser/gästnätter för turister i området minskar. Att nytillkomna boende i området har möjlighet att utöva friluftsliv kompenserar inte denna förlust eftersom riksintresset tar sikte på allmänhetens möjlighet att utöva rörligt och turistiskt friluftsliv.

Detaljplaneförslaget ger dock även möjlighet för campingen att utöka sin verksamhet, både inom området som får användas som bostäder och över den oexploaterade marken närmast väg 1035. Detta kan bidra till ett ökat utbud som stärker riksintresset.

Biotopskydd

Befintliga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet (Nr 1, 2 och 4: Diken, Nr 3 odlingsröse)

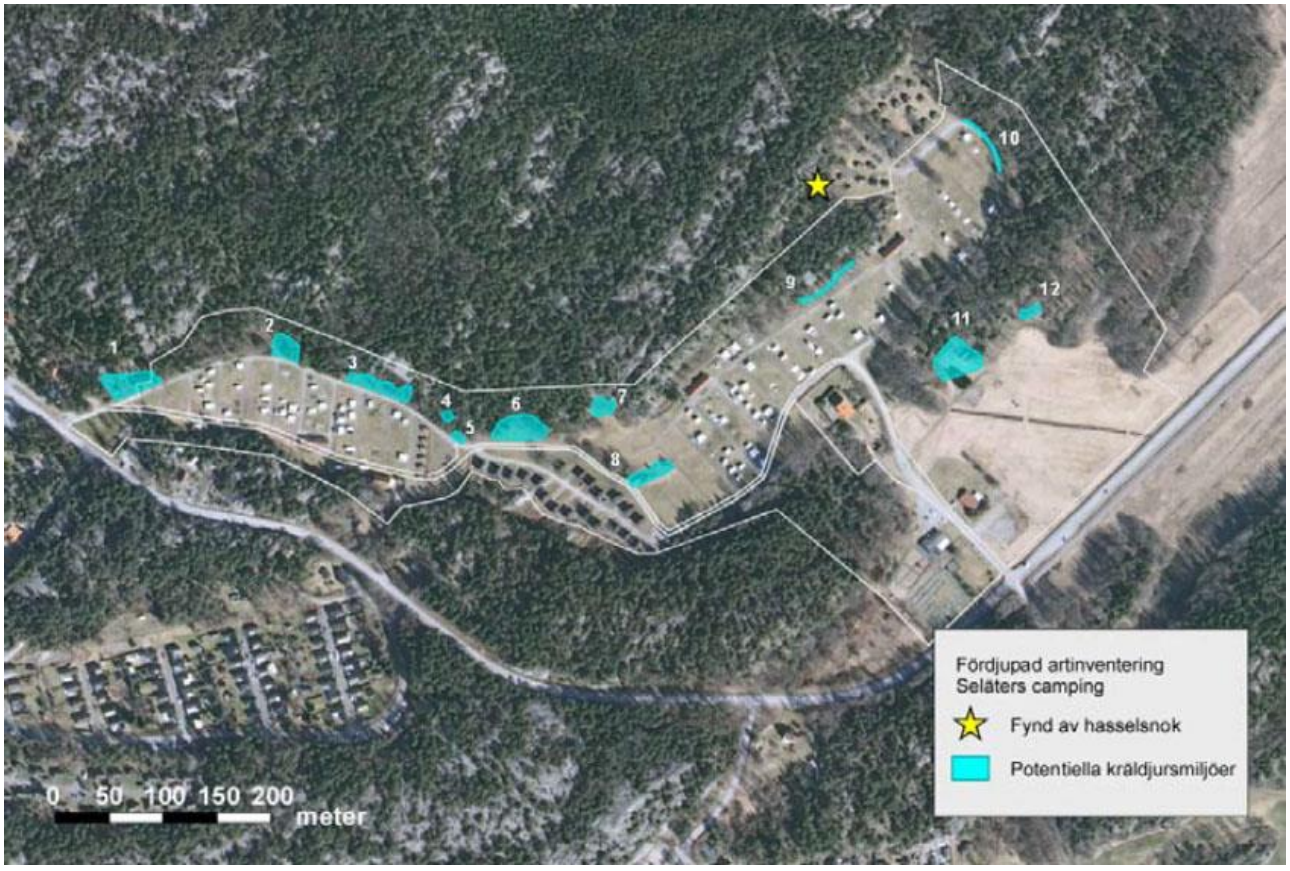
Biotopskyddsbestämmelserna innebär att verksamheter och åtgärder inte får komma till stånd inom ett biotopskyddsområde om de riskerar att skada de biologiska och andra förutsättningar som är nödvändiga för att bibehålla en biotops funktion för växt- och djurarter. Naturmiljön som helhet är skyddad i biotopen, och det är den skada som åtgärden kan orsaka på naturmiljön och livsbetingelserna för arter i biotopen som är av betydelse och ska bedömas.

De odlingsrösen som finns i området är belägna inom naturmark och påverkas inte av planförslaget. Biotopskyddet på platsen kan komma att upphöra om markanvändningen i området ändras till följd av detaljplanens genomförande. Detta sker eftersom de generellt skyddade biotoperna enligt bilaga 1 till förordningen om områdesskydd enligt Miljöbalken (FOM) ska vara belägna i jordbruksmark. De höga naturvärden som finns i de skyddade biotoperna finns dock kvar även om skyddet utgår.

I planförslaget har det befintliga diket som korsar fältet närmast väg 1035 säkerställts som allmän platsmark (park). Regleringen innebär att marken inte får tas i anspråk för något enskilt ändamål, men medger samtidigt att den får iordningställas som park. Fördelen med detta är att gångbroar och dylikt kan anläggas över diket, som då kan fungera som ett värdefullt naturligt inslag i campingmiljön.

Regleringen innebär däremot också att diket får läggas igen och att marken får iordningställas som park. En reglering av diket som naturmark skulle kunna minska möjligheterna att iordningställa marken för ett annat ändamål, men innebär utöver detta inget ytterligare skydd av dikets naturvärden.

Artskydd



Det är svårt att med säkerhet avgöra om hasselsnoken i området kommer att påverkas av detaljplanens genomförande på ett sätt som inte är tillåtet enligt artskyddsförordningen. Enligt vägledning från naturvårdsverket är åtgärder tillåtna om de görs på ett sätt som säkerställer djurens fortplantnings- och viloområdens ekologiska funktion både under och efter genomförandet av åtgärden. Om den ekologiska funktionen inte skadas, försämras eller förstörs krävs inte dispens enligt artskyddsförordningen.

I planförslaget har fokus legat på att finna en reglering som binder samman och skyddar de identifierade potentiella kräldjursmiljöerna. Planförslaget föreskriver ingen skötsel av dessa områden. I detaljplaner med enskilt huvudmannaskap är det svårt att säkerställa att naturen sköts på ett visst sätt, vilket har lett till ett förslag där ambitionen är att de befintliga miljöerna istället inte ska påverkas av exploateringen.

En obesvarad fråga i detta sammanhang är hur kvalificerad bedömningen av om den ekologiska funktionen bibehålls bör vara och vilka aspekter som bör vägas in vid denna bedömning. Byggnation i närheten av miljöerna kan till exempel störa djuren eller riskera att komma i kontakt med dem om de korsar campingens uppställningsområden. Möjligheten att bo permanent i området kan också innebära att det tillkommer husdjur som katt i området som jagar hasselsnoken.

Enligt en aktuell dom från mark- och miljööverdomstolen behöver informationen som krävs för att ta ställning till om 4 § artskyddsförordningen påverkas eller inte finnas i en miljökonsekvensbeskrivning eller (om det är tillräckligt) utredning i enklare form. En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats över det aktuella planförslaget med grund i ovanstående resonemang om påverkan. Frågan om detta resonemang är tillräckligt, om frågan kan behandlas i en enklare utredning med t.ex. ett särskilt utlåtande eller om en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas bör klarläggas inför detaljplanens granskningsskede.

Konsekvenser av kombinerad användning (bostad och camping)

Inom de västra delarna av campingen tillåts i planförslaget användningarna bostad, tillfälligt boende och camping. Detta möjliggör bland annat en användning där campingen kan bygga enheter som hyrs ut till turister på högsäsong, då efterfrågan på denna typ av boende är stor och intäkterna per natt är höga, och till månadshyra under lågsäsong. Regleringen möjliggör också för privatpersoner att till exempel köpa en enhet som en bostadsrätt och hyra ut den i andra hand utan övre begränsning.

Regleringen har också konsekvensen att området helt och hållet får nyttjas för permanent- eller fritidsboende. Begränsningen av enheternas storlek kan dock medföra att kostnaderna för dem hålls ned, vilket kan göra de nåbara för mindre köpstarka grupper.

En fråga under planprocessen har varit vilka konflikter som eventuellt kan uppstå mellan en camping och bostäder som kan göra de problematiska att inrymma inom samma användningsområde. I Annebergsområdet kan det potentiellt uppföras sammanbyggda enheter där en del efter en tid används för fritidsboende medan andra hyrs ut till campinggäster. Den huvudsakliga störningen bör i detta fall kunna bli ”buller” från campinggästerna som stör boende. Vid enstaka händelser är detta huvudsakligen en fråga för polisen, som vid t.ex. störande hög musik i gästhamnar, men om riktvärden för inomhusbuller överskrids kan resultatet t.ex. bli att ett föreläggande om extra ljudisolering riktas mot campingen.

Konsekvenser för grannar

Frågan om hur campingen påverkar boende återkommer även för de befintliga bostadshus som angränsar till den. Avstånden mellan bostadstomterna och campingen är över lag små och svåra att utöka i praktiken eftersom det saknas naturliga avgränsningar för ett bestämt skyddsavstånd i meter. Det finns inte heller några angivna riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder och camping, utan bedömningen måste göras enskilt för varje fall.

Tack vare den befintliga gatustrukturen i området har det varit möjligt att planlägga merparten av marken i närheten av bostadshusen som allmän platsmark, antingen som gata eller naturmark. Detta skapar ett grundläggande skyddsavstånd som innebär att campingen inte kommer närmare bostadshusen än idag. Delar av kvartersmarken närmast bostadshusen har också begränsats till att inte få förses med byggnader som ett ytterligare hänsynstagande.

Historiskt har även utformningen av vägskälet med infart till Norrkärr 1:47 bidragit till att campinggäster förvillar sig in på fastigheten. Denna infart föreslås få ett nytt läge i en skarpare vinkel mot vägen för att göra förhållandena tydligare för campingbesökarna.

5. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ett programsamråd genomfördes under hösten 2016. Tidplanen från det samråd som nu genomförs är beroende av utfallet från samrådet sett till inkomna synpunkter från sakägare och remissinstanser, samt behovet av eventuella revideringar av handlingarna. En möjlig tidplan för processen kan se ut som nedan.

Programsamråd	Oktober 2016
Samråd	Juli 2018
Granskning	Oktober 2018
Antagande	Tidigt 2019

Huvudmannaskap

Huvudregeln i detaljplaneprocessen är att kommunen ska vara huvudman och ansvara för förvaltningen av de allmänna platserna som ingår i detaljplanen. I det aktuella planförslaget finns det dock flera skäl till att istället tillämpa ett enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna.

Fastigheten Norrkärr 1:223 är stor och är endast delvis ianspråktagen. Eftersom mycket av campingen består av anlagd grönska som kräver skötsel är det fördelaktigt om detta kan göras i ett sammanhang med den mer naturliga grönskan kring den ianspråktagna marken. Gränsen mellan befintlig natur och camping är på många platser diffus, och att dela upp skötseln på olika parter är i praktiken svårt och orimligt.

Ett enskilt huvudmannaskap är också fördelaktigt eftersom vägarna inom planområdet både används av campingen och för trafik till friliggande villor på egna fastigheter. Ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära att kommunen skulle ansvara för drift och skötsel av vägar som till merparten nyttjas som en del av campingverksamheten.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för skötsel av allmän plats fastighetsägarna i området gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. I detta fall är det tveksamt om det verkligen är nödvändigt att inrätta en gemensamhetsanläggning för detta ändamål, eftersom naturmarken i planområdet inte berör några andra fastigheter utöver Norrkärr 1:223. Ansvaret för skötseln av naturmarken skulle i detta fall åligga enbart ägarna av Norrkärr 1:223.

Det är däremot lämpligt att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för skötsel och drift av vägarna i området. I detta fall skulle ägarna av Norrkärr 1:223 (campingen) sannolikt inneha en dominerande andel i gemensamhetsanläggningen, samtidigt som övriga fastighetsägare får en säkerställd möjlighet att delta och påverka förvaltandet med mindre andelar. Även Strömstads kommun lär sannolikt delta i en eventuell gemensamhetsanläggning på grund av den kommunala gång- och cykeltrafiken som går över Norrkärr 1:223.

Eftersom Selätervägen (väg 1035) är en statligt förvaltat väg ansvarar Trafikverket för underhållet av denna enligt bestämmelserna i väglagen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är en administrativ bestämmelse som anger inom vilken tidsrymd detaljplanen är tänkt att genomföras. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen inom den angivna tidsrymden och räknas från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden för en detaljplan får vara lägst fem och som mest femton år. Efter genomförandetidens utgång gäller fortsatt de byggrätter detaljplanen medger.

Genomförandetiden för den aktuella detaljplanen är tio år från den dag förslaget vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden har valts med hänseende till den tid då det kan vara rimligt att åtgärder på Selätervägen kan vara färdigställda, ny infartsväg kan vara anlagd och gemensamhetsanläggningar för förvaltandet av de allmänna platserna kan vara bildade.

Ansvarsfördelning

Exploatören, i detta fall ägaren av Norrkärr 1:223, ansvarar för all byggnation som sker på kvartersmark. Detta kan antingen ske direkt eller genom bolag som till exempel det bolag som ägs av föreningen och sköter om campingen. Byggrätterna i detaljplanen är rättigheter och är frivilliga för exploatören att utnyttja.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas med exploatören som reglerar att exploatören har ansvaret för att ta initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar. Detta kommer särskilt att gälla för förrättningen avseende utförande och drift av vägarna i området, då kommunen har ett intresse i säkerställandet av den kommunala gång- och cykeltrafiken över fastigheten.

Eftersom Selätervägen (väg 1035) är en statlig väg med en dygnstrafik på mer än 2000 fordon per dygn ska Trafikverket ansvara för genomförandet av den föreslagna ombyggnationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning är nödvändig för detaljplanens genomförande. I detaljplanen finns det däremot möjlighet att dela Norrkärr 1:223 i flera olika delar, med en minsta tillåtna fastighetsstorlek på 5 000 m^2. Även om det är möjligt att dela campingen på många olika sätt är det troligast att de delningar som kan bli aktuella är avstyckningar av B-området i planområdets västra del.

Om detta område avstyckas från campingen ska det fastighetsrättsligt kunna fungera som en självständig fastighet med anslutning till väg, vatten, avlopp och dylikt. Dessa förutsättningar finns säkerställda på plankartan med både väg och vändplan som når de befintliga stugorna i den östra delen av B-området.

Även om den avstyckade fastigheten rättsligt ska kunna fungera självständigt är det trots detta möjligt att driva eventuella uthyrningsstugor belägna inom den som en del av campingverksamheten.

Fastighetsreglering

Detaljplanen medför inte några nödvändiga fastighetsregleringar. Detaljplanen utsläcker däremot möjligheten för kringliggande bostadsfastigheter att utöka sina fastigheters storlek genom att köpa mark från Norrkärr 1:223 eftersom den mark dessa fastigheter angränsar till planläggs som camping eller naturmark.

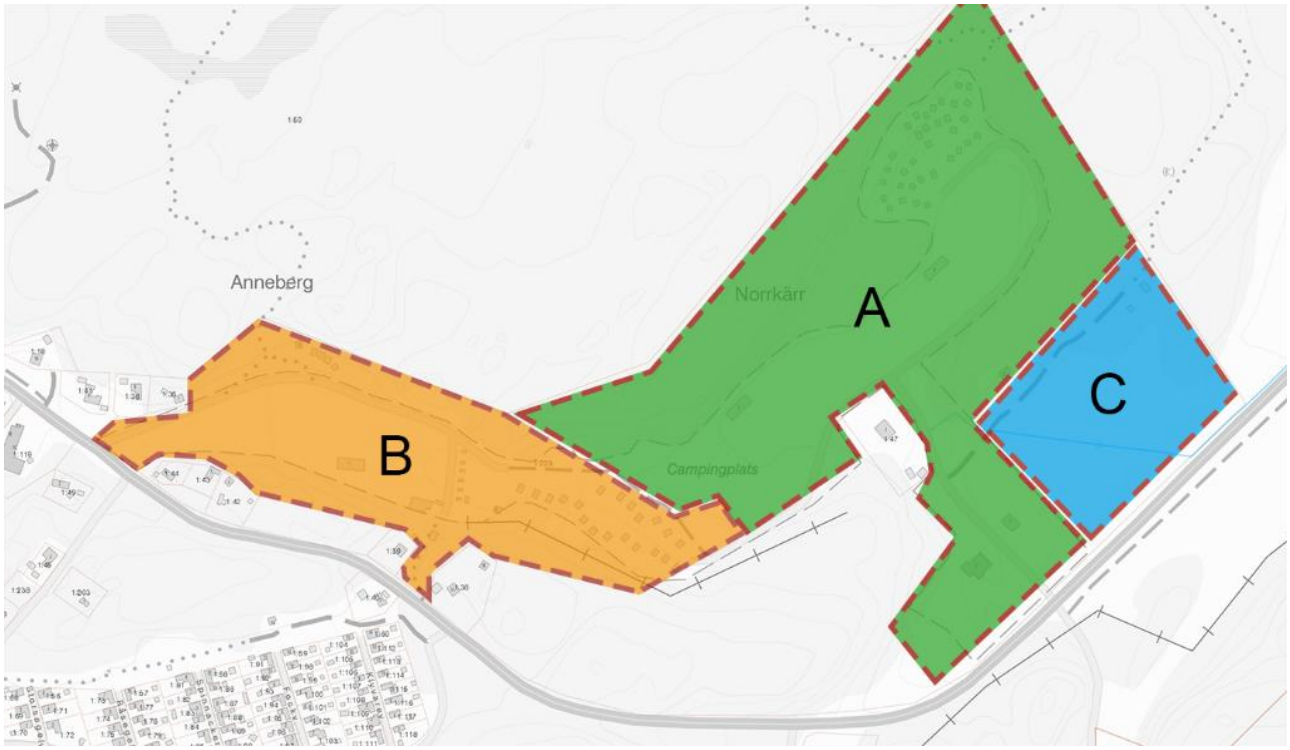
Påverkan på rättigheter

Beteckning	**Beskrivning**	**Påverkan**
1486-90/37.1	Servitut för gång- och cykeltrafik till förmån för Norrkärr 1:50 (ägs av Strömstads kommun) över Norrkärr 1:223	Bör tas bort i samband med bildandet av gemensamhetsanläggning för vägar i området. Norrkärr 1:50 har inget behov av korsande gång- och cykeltrafik då fastigheten omgärdar Norrkärr 1:223. Strömstads kommuns intresse och ansvar för allmän gång- och cykeltrafik över fastigheten bör representeras med andelstal i denna framtida gemensamhetsanläggning.
1486-90/37.3	Servitut, rätt för Norrkärr 1:50 (ägs av Strömstads kommun) att ta erforderlig väg över Norrkärr 1:223 för skogskörsel från området norr om Norrkärr 1:223.	Berörs ej. Tillgängligheten till området norr om Norrkärr 1:223 är begränsat av topografin och det saknas vägmark som når den norra fastighetsgränsen för Norrkärr 1:223 i planförslaget. Eftersom behovet är knutet till fastigheten Norrkärr 1:50 och vare sig behov eller förutsättningar ändras av planförslaget bör servitutet finnas kvar.
1486IM-07/36045.1	Servitut för VA-ledning till förmån för Norrkärr 1:42, belastar Norrkärr 1:223	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet med ledning från fastighetsgräns till den ledningsrätt som går öst-västligt genom B-området norr om fastigheten. Det berörda området har säkerställts med ett markreservat för ledningsrätt i planförslaget. Servitutet föreslås inte förändras i och med planförslaget. Strömstads kommun har möjlighet att ta över ledningen fram till fastighetsgräns för 1:42, men har inga planer på att nyttja denna möjlighet för närvarande.
14-IM5-93/7465.1	Servitut för kraftledning till förmån för Fjällskivlingen 1 (Ellevio), belastar Norrkärr 1:223	Kända kraftledningar är belägna inom allmän platsmark. Servitutet bör fortsatt gälla men kan revideras om det behövs vid förändrad ledningsdragning.

14-SKE-1138.1	Servitut, rätt för Norrkärr 1:53 att anlägga och bibehålla erforderlig avloppsledning över stamfastigheten (belastar för närvarande Norrkärr 1:50 och Norrkärr 1:223), samt rätt att anlägga erforderlig vattentäkt jämte ledningar av å stamfastigheten anvisat ställe.	Sannolikt ett smittat servitut som inte berör Norrkärr 1:223, då denna fastighet inte var avstyckad från dåvarande stamfastighet (Norrkärr 1:3) och Norrkärr 1:53 är geografiskt avgränsad från Norrkärr 1:223. Om så är fallet servitutet göras om och tas bort från Norrkärr 1:223 i samband med en framtida lantmäteriförrättning. Behovet upphör även om fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet.
14-SKE-1202.1	Servitut för att taga vatten i brunn till förmån för Norrkärr 1:35, belastar Norrkärr 1:223, samt rätt till ledning mellan brunnen och lotten 1:35.	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Servitutet fyller därmed inte längre någon funktion och kan tas bort i samband med en framtida lantmäteriförrättning.
14-SKE-1202.2	Servitut för använda angränsande väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:35, belastar Norrkärr 1:223	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:35 erhåller i detta fall en andel i den föreslagna gemensamhetsanläggningen.
14-SKE-1203.1	Servitut för att taga vatten i brunn till förmån för Norrkärr 1:36, belastar Norrkärr 1:223, samt rätt till ledning mellan brunnen och lotten 1:36.	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Servitutet fyller därmed inte längre någon funktion och kan tas bort i samband med en framtida lantmäteriförrättning.
14-SKE-1203.2	Servitut för använda angränsande väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:36, belastar Norrkärr 1:223	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:36 erhåller i detta fall en andel i den föreslagna gemensamhetsanläggningen.
14-SKE-1472.1	Servitut för använda befintlig väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:38, belastar Norrkärr 1:223	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:38 erhåller i detta fall en andel i den föreslagna gemensamhetsanläggningen.
14-SKE-1570.1	Servitut för använda angränsande väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:41, belastar Norrkärr 1:223 och Norrkärr 1:50.	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:41 erhåller i detta fall en andel i den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Delar av vägsträckningen ligger utanför planområdet, men är redan planlagd som vägmark i gällande detaljplan (byggnadsplan).

14-SKE-1571.1	Servitut för använda väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:42, 1:43 och 1:44, belastar Norrkärr 1:223	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:42, 1:43 och 1:44 erhåller i detta fall andelar i den föreslagna gemensamhetsanläggningen.
14-SKE-1577.1	Servitut för använda befintlig väg för utfart till förmån för Norrkärr 1:47, belastar Norrkärr 1:223	Servitutet föreslås ersättas med gemensamhetsanläggning för de allmänna vägarna i området. Norrkärr 1:47 erhåller i detta fall en andel i den föreslagna gemensamhetsanläggningen.
1486-90/37.2	Ledningsrätt till förmån för Strömstads kommun, belastar Norrkärr 1:223.	Berör kommunala VA-ledningar genom fastigheten. Läge och behov förändras inte av planförslaget, men ledningsrätten behöver justeras då den inte överensstämmer med ledningarnas faktiska läge.
97/7526	Nyttjanderätt, jakträtt på fastigheten Norrkärr 1:223.	Berörs inte av planförslaget. Upphör att gälla 2018-09-30.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Karta över delområden

Ett lagakraftvinnande av förslaget innebär att merparten av fastigheten Norrkärr 1:223 kommer att omfattas av en detaljplan som anger rättigheter och skyldigheter för användningen av marken i området. En fullständig redovisning av förslagets fastighetsrättsliga konsekvenser är svårt att göra i

formen av en fastighetskonsekvensbeskrivning eftersom fastigheten är reglerad på olika sätt inom olika delområden. En förenklad redovisning av påverkan på de olika delområdena kan dock göras enligt nedan.

Delområde	**Konsekvens**
Delområde A	• Ej tidigare planlagt område. • Befintlig markanvändning (camping med tält, husvagn, stugor och dylikt) tillåts även fortsättningsvis i detaljplan. • Rättighet för att bygga ytterligare stugor möjliggörs i detaljplan. • Passagemöjligheter för allmänheten och tillgänglighet till bostadsfastighet säkerställs med allmän platsmark. • Kringliggande naturvärden säkerställs med allmän platsmark
Delområde B	• Ej tidigare planlagt område, med undantag för en mindre del av vägen och närliggande naturmark vid den västra infarten. • Den planlagda marken inom området ändras från ”Vägmark” och ”Park eller plantering” till ”Gata” och ”Natur”. Gränserna justeras till en viss del, men i stort bibehålls både utbredning och intention från gällande plan. • Befintlig markanvändning (camping med tält, husvagn, stugor och dylikt) tillåts även fortsättningsvis i detaljplan. • Rättighet för att bygga ytterligare stugor möjliggörs i detaljplan. • Rättighet att använda området för fritids- och helhårsboende möjliggörs i detaljplan.

	• Passagemöjligheter för allmänheten och tillgänglighet till bostadsfastigheter säkerställs med allmän platsmark. • Kringliggande naturvärden säkerställs med allmän platsmark
Delområde C	• Ej tidigare planlagt område • Exploatering i form av campinganläggning möjliggörs. • Passagemöjligheter för allmänheten säkerställs med allmän platsmark. • Kringliggande naturvärden säkerställs med allmän platsmark

Tekniska frågor och utredningar

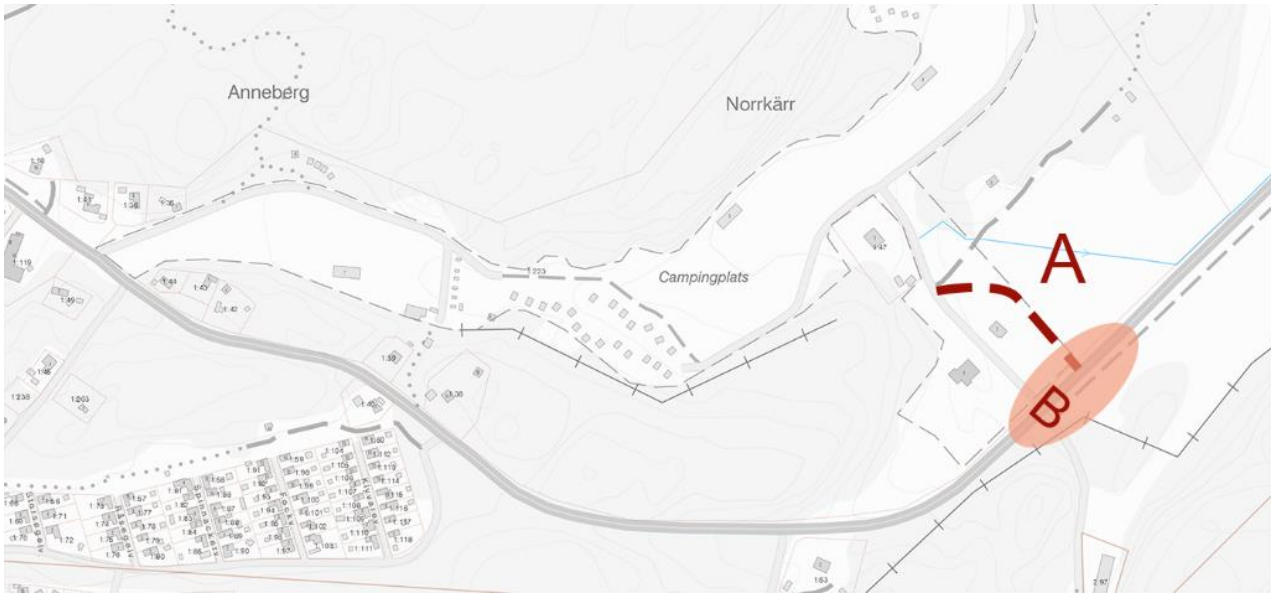
Geoteknik

Eftersom släntstabiliteten i området är tillfredsställande medför detaljplanen inga krav på ytterligare geotekniska säkerhetsåtgärder för detta. Däremot finns det ett parti berg med risk för blocknedfall som bör åtgärdas snarast, med fördel innan detaljplanen vinner laga kraft. Inom det område som är markerat på kartan ovan finns det idag risk för blocknedfall och därmed risk för människors hälsa och säkerhet.

I rapporten över den hängande bergtekniska besiktningen föreslås vegetationsrensning, bergrensning och selektiv bergbultning för att kunna minska ner storleken på det område där människor inte bör vistas. För att åtgärda bergslänten i den mån att inget avspärrningsområde behövs krävs en kostnadskrävande, större insats med bergförstärkning och bergrensning där även den östra delen av bergslänten åtgärdas. Åtgärderna som krävs på plankartan har därför formulerats så allmänt hållna att de även möjliggör den mer omfattande åtgärdsnivån.

Dessa bestämmelser har villkorats med en begränsning som förhindrar beviljandet av ytterligare bygg- och marklov inom det berörda riskområdet. Verktygen som finns vid framtagandet av en detaljplan för att tvinga fram denna typ av åtgärder vid pågående markanvändning är dock begränsade och kan behöva regleras i exploateringsavtal. I första hand bör dock risken för blocknedfall åtgärdas så snart som möjligt eftersom det föreligger en risk för människors hälsa och säkerhet.

Gator



Föreslagen ny anslutningsväg (A) och område som berörs av åtgärder för busshållplats och gc-passage (B)

Merparten av gatumarken i området är redan utförd. Innan bildandet av gemensamhetsanläggningen som föreslås svara för driften av vägarna bör dock vägarnas standard kontrolleras. Om det finns något behov av att höja standarden på någon del av vägarna i området (bredd, beläggning, belysning och dylikt) bör kostnaderna för detta regleras i detaljplanens exploateringsavtal. Detsamma gäller för utförandet av den vägsträckning som behövs för att uppnå god sikt för in- och utfarten till campingen i öster (lit A på kartan ovan), så de övriga deltagande fastigheter i den framtida gemensamhetsanläggningen som inte berörs av denna förändring inte blir tvungna att bära en del av denna kostnad.

Det är ännu inte klarlagt om, och i så fall hur stor del, av kostnaden för utförandet av de åtgärder som föreslås för busshållplats och passage över Selätervägen (väg 1035) (lit B på kartan ovan). Dessa åtgärder är av nytta för campingen men även för samhället i stort. En diskussion om lämpliga finansieringsmodeller för dessa åtgärder kommer att hållas inför detaljplanens granskningsskede.

Naturområde

Naturmarken i planområdet innehåller stora värden som stärks av god skötsel. De befintliga höga naturvärdena i området har över lag säkerställts genom att de reglerats som allmän platsmark (naturområde). Det extra kravet på marklov vid fällning av lövträd över en viss stamdiameter innebär i sig inget förbud mot att fälla denna typ av träd, men innebär att risken för att träd tas ned i onödan minimeras.

Det extra kravet på marklov ger däremot tillsammans med bestämmelserna om förbud mot trädfällning ett gott skydd åt de särskilt skyddsvärda enstaka lövträd som finns i området. Eftersom dessa lövträd är av betydande värde, och i ett fall unikt ur ett Bohuslänskt perspektiv, kan det också vara relevant att förena skyddet med ett krav på vite om de ändå skulle tas ned. De träd som har detta skyddsvärde har pekats ut specifikt med skyddsbestämmelser (ek, lind och n1) på plankartan.

Ingen skötselplan eller liknande krav på skötsel i avtal föreslås kopplas till planen utöver dessa viten. Istället har plankartan anpassats på ett sätt som minimerar risken för intrång i naturvärdena, och en dialog om hur befintliga naturvärden kan stärkas kommer att etableras.

För att naturvärdena i området ska kunna utvecklas och i vissa fall bibehållas krävs en god skötsel. Ett område som inte sköts tillräckligt riskerar att växa igen, medan en för intensiv skötsel riskerar att tvinga bort eller reducera befintliga värden. Det är också tveksamt om en detaljplan är det bästa alternativet för att få till stånd en god skötsel i denna typ av områden.

Enbart kommunalt huvudmannaskap säkerställer att skötsel kan ske på ett visst sätt, men detta är inte rimligt sett ur ett kommunalt perspektiv då kommunen skulle få ansvar för omfattande och kostsamma skötselområden. Det är också en lösning som ligger långt ifrån den typ av skötsel som givit upphov till de befintliga naturvärdena och som oftast genomförts av fastighetsägaren eller av personer i lokalområdet. Naturvärden är inte heller låsta till en viss plats utan utvecklas med tiden med ett varsamt förvaltande. En mycket viktig del av naturvården är därför information till berörda fastigheter och fastighetsskötare, kombinerat med en reglering som minskar incitamenten att ta marken i bruk på ett sätt som skadar befintliga naturvärden.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet är redan anslutet till det kommunala färsk- och spillvattennätet. Nya byggnader med färskvatten- och spillomhändertagandebehov ska också anslutas till det kommunala nätet.

Grundregeln vid anslutning till kommunalt nät är att varje fastighet får en förbindelsepunkt och själva ansvarar för att leda vatten till och från denna punkt. I detta fall går dock de kommunala stamledningarna tvärs genom campingen, och det finns redan flera serviser utmed denna stamledning för de olika delarna av campingen. Det bedöms vare sig rimligt eller kostnadseffektivt att förändra

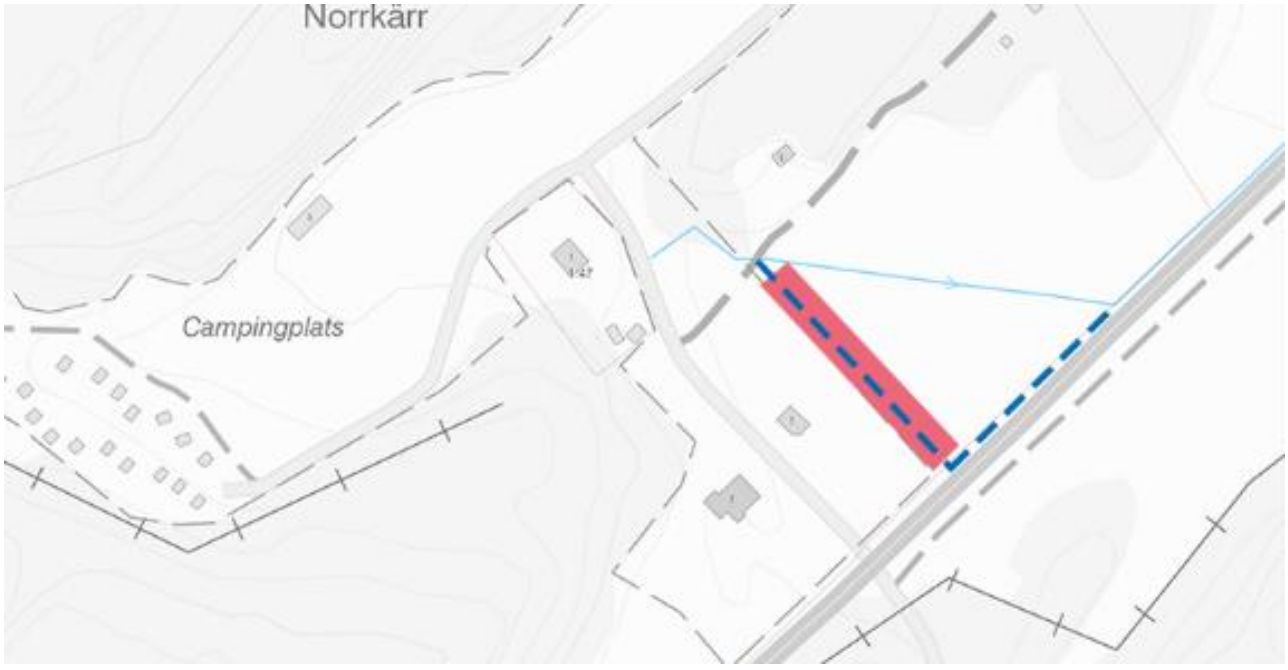
denna lösning. Om någon del av det västra B-området i detaljplanen utnyttjas som bostäder kommer denna däremot att fungera som en egen enhet med tillhörande anslutningsavgift, VA-taxa och dylikt.

Dagvatten

Strömstads kommun ska vara huvudman för dagvattenhanteringen i området. Detta innebär att de berörda fastigheterna samlar upp sitt dagvatten lokalt i egna diken och ledningar och leder det till en kommunal förbindelsepunkt. Eftersom det redan finns en större kommunal dagvattenledning som går genom Norrkärr 1:223 kan det dock vara effektivare med flera förbindelsepunkter utmed denna beroende på höjdläge och andra befintliga ledningar.

Det dagvatten som leds in i det kommunala nätet transporteras därefter vidare i lednings- och dikessystem till recipienten Bojarkilen. Denna flödesväg är lång och kantas av många känsliga punkter där det redan idag är risk för översvämning vid höga flöden. Det är därför viktigt att den totala flödesmängden i systemet nedströms inte förändras av exploateringen inom planområdet.

I detaljplanens dagvattenutredning föreslås en öppen damm ersätta det dike som går tvärs över fältet som angränsar till Selätervägen (väg 1035). Vid en sammanvägning av alla intressen i området, inklusive biotopskyddet som diket omfattas av, växt- och djurlivet som finns i det och praktiska driftsaspekter, föreslås i samrådsskedet istället ett slutet magasin enligt markeringen på kartan nedanför. Detta magasin föreslås anläggas och driftas av kommunens VA-avdelning. Magasinets inlopp föreslås konstrueras så att det befintliga diket mottar ett jämt flöde vatten och inte torrläggs.



Föreslagen dagvattenlösning med magasin (rosa markering) och flöde (blåstreckad linje)

El och tele

Planområdet är redan anslutet till det kommunala el- och telenätet. En kabel för fibernät har nyligen lagts ned i gång- och cykelvägen som går genom Norrkärr 1:223. Distributörerna för dessa tjänster i Strömstads kommun är Ellevio (el), Skanova (tele) och StrömstaNet (fiber, dock med möjlighet till egna fiberföreningar).

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Detaljplanen medför kostnader för VA-kollektivet på grund av anläggandet av dagvattendammen som detaljplanen nödvändiggör. VA-kollektivet är ett självfinansierande kollektiv som består av alla kommunens VA-kunder och täcks genom VA-taxor och anslutningsavgifter.

Beroende på vilken finansieringsmodell som väljs för genomförandet av åtgärder kring Selätervägen (väg 1035), som till exempel förbättrad passage för oskyddade trafikanter och ny bussficka, kan kostnader uppstå för kommunen. Dessa kostnader ska vara klarlagda innan detaljplanen antas.

Om de ytor som planläggs för boende nyttjas som helårsboende av personer som är skrivna i Strömstads kommun kan detta medföra utgifter för kommunen i form av skola, vård och omsorg.

Kommunala intäkter

Eftersom marken i planområdet har ett behov av kommunal dagvattenhantering bör de berörda fastigheterna omfattas av det kommunala verksamhetsområdet och bidra med både anslutningsavgift och taxa.

Om de ytor som planläggs för boende nyttjas som helårsboende av personer som är skrivna i Strömstads kommun medför detta en skatteintäkt för kommunen.

I övrigt medför detaljplanen inga intäkter för kommunen.

Intäkter och utgifter för exploatör

Intäkter och utgifter från exploateringsprojekt som grundas i de rättigheter detaljplanen möjliggör behandlas inte i denna genomförandebeskrivning.

Detaljplanen innebär att exploatören förbinder sig vid vissa kostnader för exempelvis gator, bergsäkring, lantmäteriförrättningar och dylikt. Dessa kostnader ska regleras i ett exploateringsavtal som godkänns av både exploatör och kommunfullmäktige innan eller samtidigt som detaljplanen antas.

Administrativa frågor

Handläggning

Detaljplanen tas fram enligt ett utökat standardförfarande enligt den mest aktuella versionen av plan- och bygglagen (PBL 2010:900, BFS 2014:5 – DPB 1). Det utökade standardförfarandet tillämpas eftersom detaljplanen omfattar ett stort markområde med många höga naturvärden, överlappande naturvärden och ett flertal riksintressen. Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

Planavgift

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

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen
2018-06-28

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt