STRÖMSTADS KOMMUN

Dnr MBN/2014-1516
PBL 2010:900

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

Granskningshandling
Upprättad 2021-07-09

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 grannars tillgänglighet till och genom områdena kring campingen ska säkerställas.

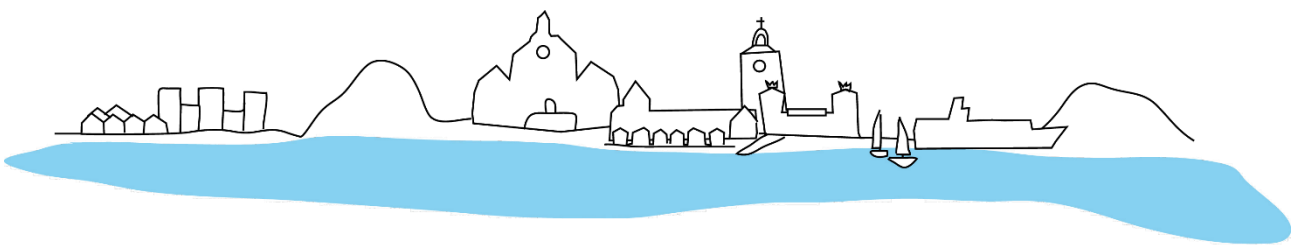
Detaljplanen möjliggör utvidgning av campingen kring området närmast väg 1035 (Selätervägen) med receptionsbyggnad, hotellbyggnad samt område för camping och tillfälligt boende. Inom den befintliga campingen möjliggörs också byggnation av ett större antal enheter för tillfälligt boende. Den västra delen 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
- Illustrationskarta
- Plankarta med bestämmelser
- Program
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Redogörelse över MKB-samråd

Övriga handlingar och utredningar:

- Geoteknisk utredning (PM och MUR), Bohusgeo, daterad 2015-06-01, reviderad 2020-05-27
- Bergteknisk besiktning, Bergab, daterad 2015-08-24
- Hängande bergteknisk besiktning, Bergab, daterad 2017-11-06
- Åtgärdsarbeten i bergsländ, Bergab, daterad 2019-01-09
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, daterad 2016-02-12
- Utlåtande om sandödla och hasselsnok, Naturcentrum, daterad 2019-05-02
- Dagvattenutredning, Tyréns, daterad 2015-06-05
- Trafikstudie, Sweco, daterad 2018-06-14
- Trafikbullerutredning, ÅF, daterad 2017-10-04
- Arkeologisk utredning, Kulturlandskapet, Rapport 2019:7



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
Avgränsning av MKB 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 14
Rekreation och friluftsliv 15
Kulturmiljö och fornlämningar 16
Mark, miljö och geoteknik 17
Dagvattenhantering 18
Teknisk försörjning 19
Samhällsservice 19
Buller 19

4. Konsekvensbeskrivning 21

Miljökonsekvensbeskrivning 21
Miljömål 22
Miljökvalitetsnormer 24
Riksintressen 25
Särskilda markanvändningsintressen, 3 kap. Miljöbalken 25
Biotopskydd 26
Artskydd 27
Konsekvenser av kombinerad användning (bostad och camping) 28
Konsekvenser för grannar 28

5. Genomförande 29

Organisatoriska frågor 29
Avtalsrättsliga frågor 30
Fastighetsrättsliga frågor 31
Tekniska frågor och utredningar 36
Ekonomiska frågor 40
Administrativa frågor 41

Dnr MBN/2014-1516

Granskningshandling

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 grannars tillgänglighet till och genom 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.

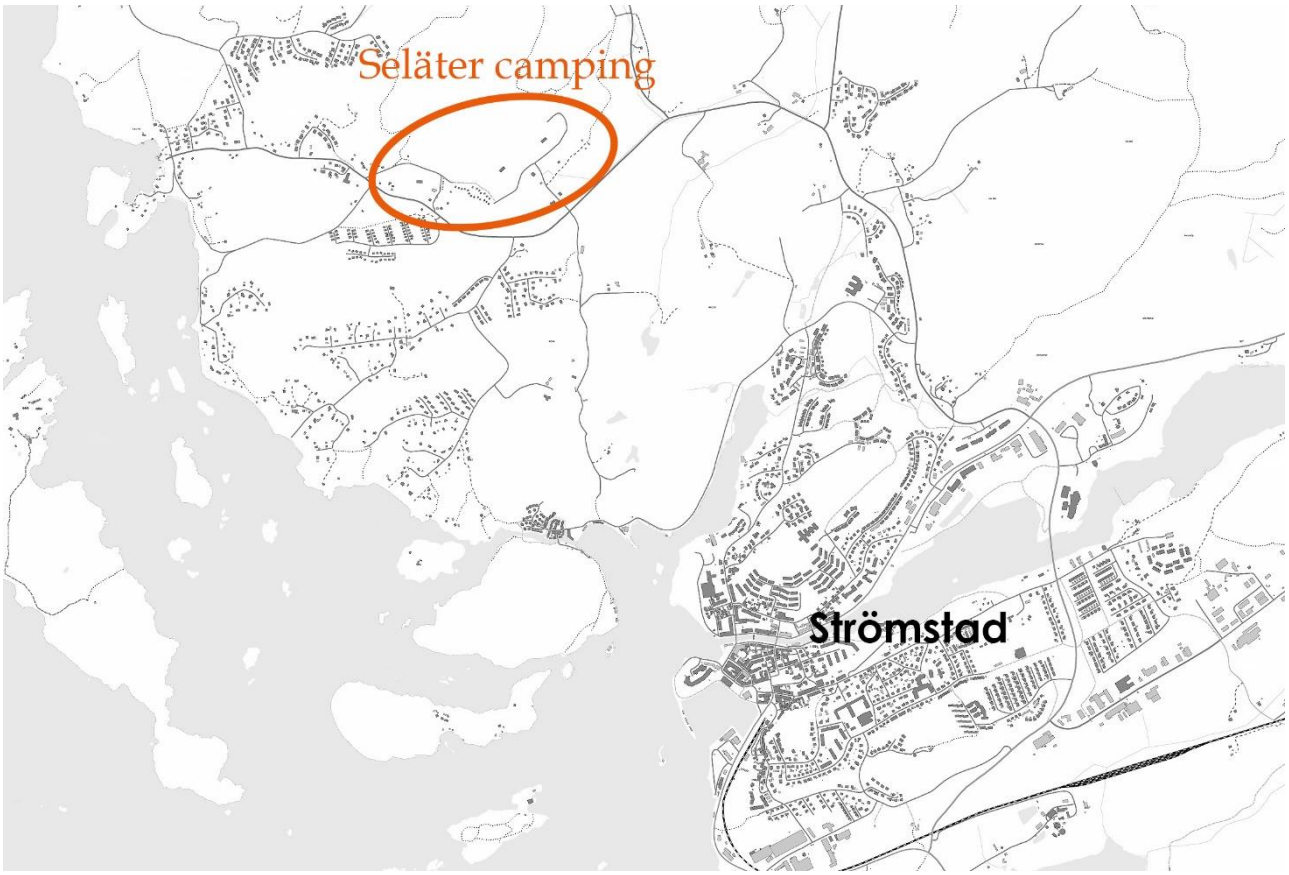
De befintliga naturvärdena och allmäntillgängliga områdena säkerställs med allmän platsmark. Bland de skyddsvärda miljöerna i området finns bland annat habitatmiljöer för hasselsnok och stora lövträd, varav ett troligtvis är det största i Bohuslän.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.
Till planen hör illustrationskarta, planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och ett program som anger planens utgångspunkter och mål. Efter samrådet har en samrådsredogörelse med svar på inkomna synpunkter tillkommit. 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. Övrig mark är i enskild ägo.

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 kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterierna som redovisas i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Planen skall därför genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas i enlighet med 7-12§§ Miljöbalken.

Den naturvärdesinventering (NVI) som tagits fram av Naturcentrum AB har identifierat tolv särskilt gynnsamma miljöer för hasselsnok och sandödla, dessutom har ett fynd av hasselsnok påträffats inom planområdet. För att säkerställa att genomförandet av detaljplanen inte kommer att påverka sandödlans och hasselsnokens fortplantning- och födosöksområden behöver detta studeras i en miljökonsekvensbeskrivning.

För att säkerställa områdets ekologiska funktion för sandödlan och hasselsnoken skall de eventuella anpassningar och försiktighetsmått som krävs redovisas så arternas långsiktiga fortlevnad säkerställs.

Avgränsning av MKB

Geografiskt behandlas i huvudsak planområdet. Eftersom MKB:n har fokus på artskydd och naturvärden, som behöver ses i ett större sammanhang, beaktas även ett större område, det så kallade influensområdet. De större sambanden i landskapet lyfts särskilt under rubriken grön infrastruktur. Planförslaget jämförs i MKB:n mot ett nollalternativ som ska visa hur området förmodligen utvecklas om detaljplanen inte antas och därmed inte genomförs.

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 är till största delen skymd från vägen av den kringliggande terrängen. Närmast vägen ligger ett entréområde med en receptionsbyggnad, minigolfbana, lekplats och paintballbana. I detta område finns också en äldre, tidigare receptionsbyggnad som inte används och som är avsedd att rivas. I övrigt består det huvudsakliga intrycken från den allmänna vägen av öppen natur omgärdad av skog.

Den huvudsakliga delen av campingen är belägen i en öst-västlig dalgång avgränsad av höga berg och skog. Genom dalgången går en kommunal gång- och cykelväg som kopplar samman tätorten med bostads- och friluftsområden ut mot Seläter. I dalgången finns omväxlande områden med campingstugor och husvagnsplatser.

Flera bostadshus ligger nära intill eller inne på campingen och använder campingens vägar för in- och utfart. Gränsen mellan bostadstomterna och campingen är över lag skarp, med befintliga uppställningsplatser och förrådsbyggnader som i vissa fall är placerade intill bostädernas tomtgränser.

Det finns många höga naturvärden i området. Dessa återfinns till största delen i gränsen mellan ianspråktagen camping och vildvuxen natur och inom de oexploaterade områdena. Bland de höga naturvärdena finns bland annat stora lövträd, habitatmiljöer för hasselsnok, stenmurar, öppen hällmark och biotopskyddade vattendrag.

Bebyggelseområden

I detaljplanen möjliggörs ytterligare 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 finns.

Entréområdet

Illustrationskarta som visar föreslagen utökning kring campingområdets entré mot väg 1035

Campingens entréområde förändras betydligt genom att det utökas österut och får nya byggrätter för campingstugor och hotell/konferens. Den hotellbyggnad som medges har placerats i den sydvästra delen av campingen i närheten av befintlig lekplats för att minska påverkan för grannar.

Exploateringsgraden i området varierar mellan en och två våningar. Den bebyggelse som medges får procentuellt uppta en liten del av den byggbara marken. Avsikten med dessa regleringar är att campingens småskaliga och öppna intryck i landskapet ska bibehållas.

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.

Befintligt bostadstomt (Norrkärr 1:47)

I granskningsförslaget föreslås även bestämmelser för bostadstomten Norrkärr 1:47. Att planlägga fastigheten är inte nödvändigt men kan vara en möjlighet att skapa ytterligare rättigheter för den.

I planförslaget regleras fastigheten som bostad med en byggrätt på 200 kvadratmeter kring befintlig huvudbyggnad och 200 kvadratmeter i den nedre delen av tomten vid infarten. Fastigheten får enligt förslaget inte delas. Ett område naturmark som skyddar jätteeken som står i tomtgränsen har lagts ut på den del av fastigheten som inte består av ianspråktagen gård.

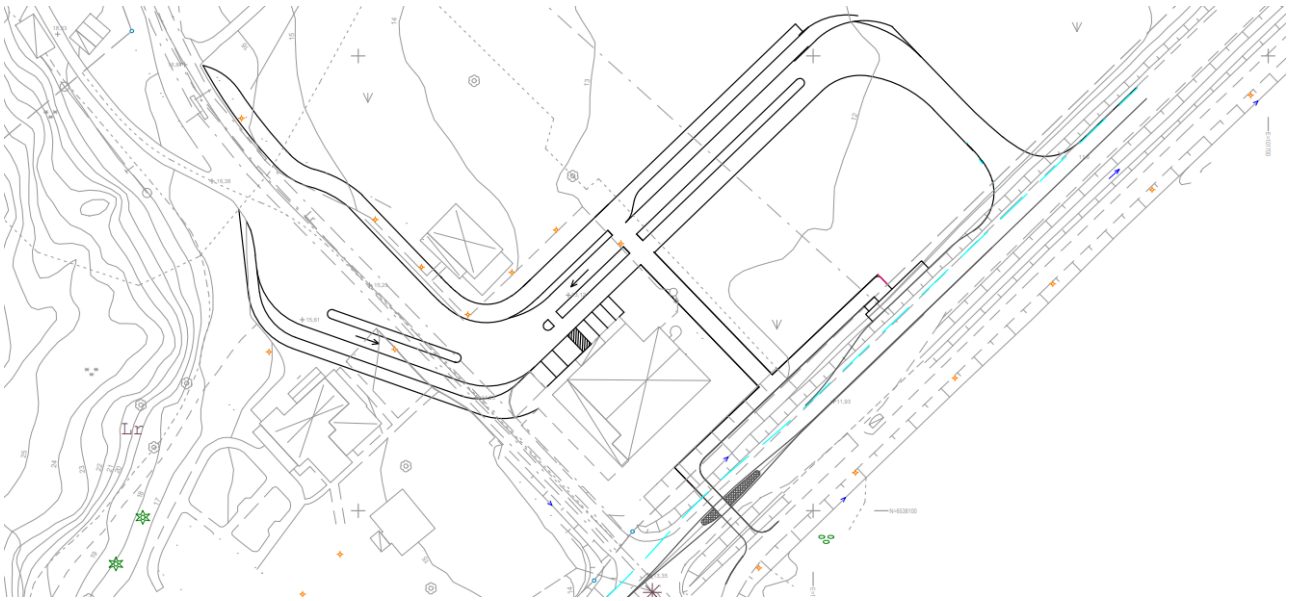
En möjlig reglering kan vara att även medge användningarna camping och tillfälligt boende för fastigheten. Detta skulle kunna göra fastigheten mer attraktiv vid en framtida försäljning eftersom det skulle möjliggöra för campingen att köpa fastigheten och införliva den i sin verksamhet. Denna och ovanstående reglering utgår i så fall från fastighetsägarens önskemål – i annat fall kan fastigheten komma att lämnas utanför planförslaget.

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.

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

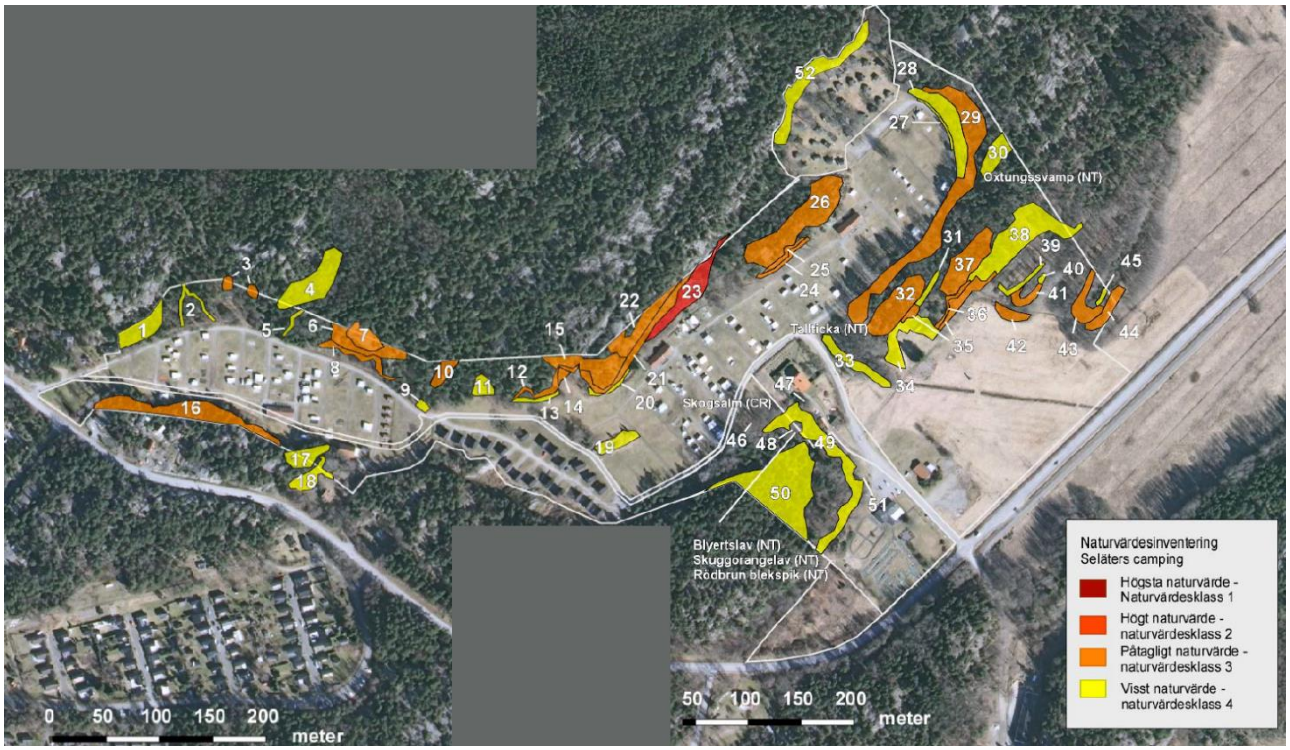
All parkering i området är ska ske på kvartersmark. I campingområdet och Solberg sker parkering intill husvagnen vid uppställningsplatsen. Vid stugorna i den norra delen av planområdet sker parkering på en gemensam grusyta.

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).

Naturcentrum AB gjorde 2016 en inventering av naturvärden vid Seläter camping samt bedömning av delområdenas känslighet för byggnation. I naturvärdesinventeringen ingick även en fördjupad inventering av sandödla och hasselsnok.



Sammansatt karta från naturvärdesinventeringen som visar utbredningen av de identifierade värdeområdena

Ett stort sammanhängande hällmarksområde med tallskogar och öppna hällmarker finns i norr och skiljs från campingområdet genom en brant sydvänd bergvägg. Marken är rik på block med ett flertal blockmarker och rasbranter. I söder ökar lövinslaget med bland- och triviallövskogar samt skötta ekbestånd med inslag av grova träd. Några skyddsvärda, mycket grova ekar samt några vårdträd finns i området. Hällmarkstallskogar finns på höjderna i söder. Campingområdet består till stor del av skötta gräsytor med några stugområden och en lekplats. Två åkermarker finns längst i sydost, varav den östligaste visar tecken på igenväxning.

Inventeringsområdet ingår i huvudutbredningsområdet för sandödla i kommunen (Naturcentrum AB 2016-02-12). Närmaste fynd finns ungefär 1 km bort. Hasselsnok påträffades vid det sista inventeringstillfället i ett skogsbryn vid stugorna i nordöstra delen av planområdet. Arten rör sig över stora områden och förekommer sannolikt även i närliggande brynmiljöer och hällmarker inom planområdet.

Inom planområdet finns höga naturvärden som främst är knutna till de skyddsvärda träden vid entrén samt hällmarkerna och brynmiljöerna i norr där hasselsnok påträffades. Intressanta hällmarksmiljöer och ekskogar finns även i andra delar av inventeringsområdet. I naturvärdesinventeringen avgränsades olika objekt med naturvärden. Totalt avgränsades 51 objekt med naturvärde varav 23 bedömdes tillhöra klass 4 (visst naturvärde), 24 områden bedömdes tillhöra naturvårdsklass 3 (påtagligt naturvärde), tre objekt bedömdes tillhöra naturvårdsklass 2 (högt naturvärde) och ett objekt bedömdes tillhöra naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde), se figur 3.5.

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 använts 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 förbud mot fällning för ett träd som inte innebär fara.

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.

Naturcentrum AB har 2019 tagit fram ett utlåtande om hasselsnok och sandödla inom området. I trakten runt Seläter camping finns med all sannolikhet en population av hasselsnok. Populationen har bekräftats genom ett fynd den 11 september 2015. I dagsläget är det inte känt hur stor eller utbredd denna population är. För att ett område ska kunna hysa hasselsnok krävs det att det finns lämpliga övervintringsplatser, viloplatser och födosöksmiljöer med god tillgång till bytesdjur. I de sydvända brynen i den norra delen av planområdet finns rikligt med varma miljöer. I stenmurar och stenskravel kan hasselsnokarna hitta goda övervintringsplatser och de är antagligen även bra födosöksmiljöer. Även hällmarkerna norr om campingen, lövskogen i området och delar av de öppna gräsmarkerna öster om entrén används med all sannolikhet av hasselsnok.

Sandödla har inte påträffats inom campingområdet men ett fynd finns ca 1 km därifrån. Även om sandödla inte är funnen på campingen så är området lämpligt för arten. Det är troligt att den har funnits här tidigare och att den, om den inte redan finns, kan sprida sig till området från andra lokaler i närheten. Det är därför rimligt att utforma åtgärder som om arten finns i området. I området finns några små sandiga bryn som kan vara lämpliga miljöer för arten.

Alla värdefulla områden för hasselsnok och sandödla som har identifierats har planlagts med användningarna natur eller park. Användningen park har använts i de områden där det redan finns iordningställda ytor som även är av värde för de skyddade arterna. Denna typ av områden är av ett värde för arterna eftersom den mänskliga aktiviteten håller ytorna öppna och bör fortsätta att fungera på detta sätt.

I den västra delen av planområdet finns de värdefulla områdena för hasselsnoken utmed den norra vägkanten som löper längs husvagnsuppställningen på Anneberg. Vid byggnation i detta område finns det en risk att bebyggelsen skuggar dessa miljöer och försämrar deras värde för arten. I planförslaget har därför bebyggelsen i detta område begränsats i höjd och placering för att eliminera risken för skuggning.

Planförslagets utformning ger förutsättningar för att hasselsnoken och sandödlan fortsatt ska finnas kvar i området. För att minimera effekterna av den återstående påverkan som ett genomförande av detaljplanen bedöms ge ska också skyddsåtgärder genomföras. Skyddsåtgärderna syftar till att höja naturvärdena inom naturmark och exploaterad mark. Inom både allmän platsmark - NATUR och kvartersmark föreslås skyddsåtgärder som syftar till att skapa gynnsamma livsmiljöer för hasselsnok och sandödla.

Skyddsåtgärderna består av stenmurar, stenrösen och en sandyta som anläggs i olika delar av campingen. Stenmurarna fungerar som ledobjekt för hasselsnoken mellan de gynnsamma miljöerna. Stenmurarna blir också i sig gynnsamma livsmiljöer där ormen kan finna gömslen och bytesdjur. Informationsskyltar om hasselsnokens och sandödlans höga värde ska också sättas upp i området.

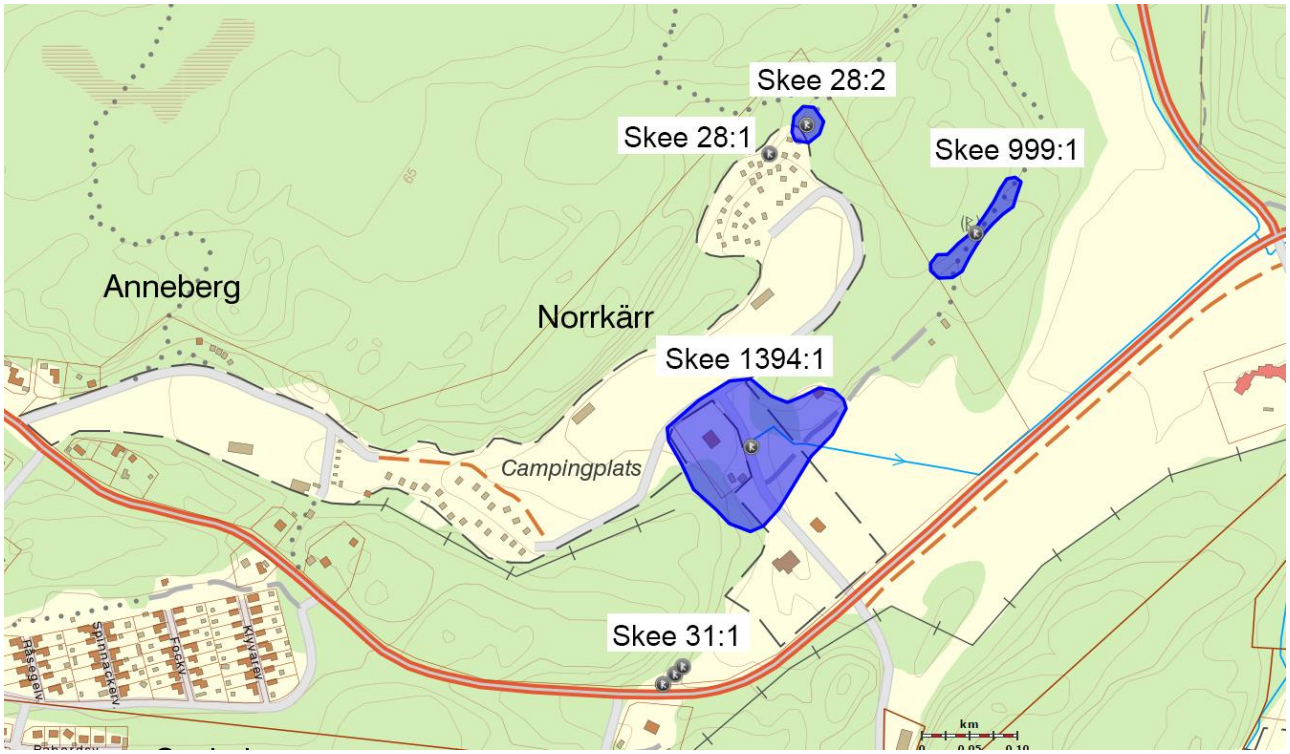
Genomförandet av skyddsåtgärderna säkerställs i detaljplanens exploateringsavtal.

Rekreation 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.

Inom och i anslutning till planområdet finns kända lämningar i form av en by/gårdstomt (Skee 1394:1), en boplats (Skee 999:1), högliknande bildningar (Skee 31:1-3), en fornlämningsliknande bildning (Skee 28:1) och en boplats (Skee 28:2).

En arkeologisk utredning över planområdet har tagits fram av Kulturlandskapet. Under utredningen framkom sex kulturhistoriska lämningar i form av fyra fornlämningar och två övriga kulturhistoriska lämningar. Skee 28:1 och Skee 31:1-3 kunde inte hittas och är sannolikt förstörda.

De lämningar som framkommit vid utredningen kräver ytterligare antikvariska åtgärder om de omfattas av exploateringar genom detaljplanen. Av de konstaterade kända och nyupptäckta lämningarna ligger L2019:1914 och L2019:1915 inom befintligt uppställningsområde för husvagnar. Marken i dessa områden används för närvarande som uppställningsområden för husvagnar. Övriga lämningar ligger inom mark som är planlagd som allmän platsmark, natur eller park.

Då utredningen skedde inom en aktiv campingplats var det inte möjligt att avgränsa L2019:1914 och L2019:1915. I båda fallen finns det anledning att misstänka att det finns fler bevarade lämningar från respektive tid i respektive delområde. En vidare studie har inte genomförts i detta läge eftersom det inte är motiverat att lägga ned stora kostnader på att utreda mark som redan är tagen i bruk. Vid framtida byggnation inom detta område kan det därmed krävas ytterligare arkeologiska undersökningar innan nya byggnader kan uppföras.

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 bör införas i vissa delar av befintlig camping. Denna rekommendation har säkerställts på plankartan.

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

Under 2018 utfördes bergsåtgärder för att säkra marken inom planområdet. Åtgärderna omfattar bergrensning av lösa block i slänten, vegetationsrensning av träd och sly som riskerar att rot- och frostspränga berget samt bultning av enstaka lösa block. Åtgärderna har utförts i den övre delen av slänten.

I den nedre delen av bergslänten har inga åtgärder genomförts då skogsdungen nedanför slänten bedöms som tillräcklig för att fånga eventuella mindre blockutfall. Ett staket alternativt rasriskskyltar ska monteras för att informera allmänheten om att bergras kan förekomma intill sluttningsfoten och att vistas här sker på egen risk. Detta område har planlagts som allmän platsmark, natur, i planförslaget. Potentiellt utfall från området bedöms inte nå varken nuvarande husvagnsställplatser eller servicehus efter utförda åtgärder.

Inom den nordöstra delen av bergslänten har inga åtgärder genomförts. I detta område är behovet av åtgärder så omfattande, i relation till hur stort område som berörs, att ett avspärrningsalternativ rekommenderas. Även detta område är planlagt som allmän platsmark, natur, i planförslaget.

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 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 uppsamlingsmagasin 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.

Samhällsservice

Området kring Seläter Camping har nära till Strömstad tätort och kommunens samhällsservice. Det finns förskola och F-6-skola inom 1-2 kilometer från planområdet som enkelt kan nås med cykel. Den kommunala cykelvägen fortsätter även in mot tätorten. Från campingen går också bussar till tätorten, även om dessa går med gles turtäthet under större delen av året.

Receptionen på campingen har öppet året runt och erbjuder dagligvaruhandel och matservering. Mer storskalig dagligvaruhandel finns i tätorten.

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. I trafikutredningen finns inte någon ökad trafikalstring från campingen med. Däremot bygger utredningen på en trafikmodell med mer exploatering väster om campingen än vad som nu föreslås i kommunens fördjupade översiktsplan. Dessa två faktorer bedöms ta ut varandra och innebära att de trafikmängder som anges för väg 1035 motsvarar vad som kan förväntas i framtiden.

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Hasselsnok och sandödla

Inom och i anslutning till området finns lämpliga miljöer för hasselsnok och sandödla som båda är skyddade enligt artskyddsförordningen. Inom planområdet finns ett fynd av hasselsnok. För att kunna ta tillräcklig hänsyn till hasselsnok och sandödla har genomförd naturinventering kompletterats med ett utlåtande om hasselsnok och sandödla.

Det finns en risk för negativa effekter på hasselsnok och sandödla vid planens genomförande. Bland annat finns risk för stor påverkan om hus placeras nära eller i ett sydvänt bryn, som bedömts vara en mycket god hasselsnoksmiljö och en bra sandödlemiljö. Om brynet skuggas av bebyggelse förlorar det sitt värde för arterna. Negativa effekter kan också uppstå om en öppen gräsyta, som kan utgöra födosöksmark för hasselsnok, tas i anspråk. Dessutom kan en ökad mänsklig aktivitet i området påverka arterna negativt.

I MKB:n föreslås en justering av planförslaget för att minimera skuggning av det sydvända brynet. En anpassning föreslås också av föreslagen byggrätt i brynet. Dessutom föreslås skyddsåtgärder som syftar till att minimera övriga effekter. Efter inarbetade åtgärder bedöms det inte bli några negativa konsekvenser på beståndsnivå för hasselsnok och sandödla. Bevarandestatusen för hasselsnok och sandödla bedöms inte försämras.

Efter planens genomförande kommer hasselsnokar och sandödlor i området att fortsatt att kunna nyttja förekommande och nyanlagda övervintringsplatser och viloplatser, samt också ha tillgång till lämpliga födosöksmiljöer med god tillgång till bytesdjur.

Naturvärden

Planförslaget bedöms ge små konsekvenser för övriga naturvärden inom planområdet.

Grön infrastruktur

Den gröna infrastrukturen är det nätverk av naturmiljöer som skapar förutsättningar för fungerande ekologiska funktioner. Det ger möjlighet för arter att spridas istället för att isoleras.

Stora områden kring Seläter camping har utpekats som potentiella miljöer för hasselsnok. Campingområdet ingår i bedömt huvudutbredningsområde för sandödla. Byggnation på de öppna gräsmarksområdena öster om entrén till campingen innebär förlust av födosöksmark för hasselsnoken. Ytorna kan också vara en viktig del av nätverket av naturmiljöer i området. Med de föreslagna skyddsåtgärderna bedöms planens genomförande inte påverka hasselsnokens och sandödlans möjligheter att hitta föda eller möjligheter att röra sig i landskapet.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa den nytta människan får från naturens arbete. En analys av ekosystemtjänster visar att detaljplanen får liten påverkan på ekosystemtjänster i området. Planen bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder för hasselsnok och sandödla genomförs.

Nollalternativet

I nollalternativet kommer området sannolikt fortsatt att användas på samma sätt som idag, det vill säga camping med nuvarande inriktning. Den framtida kvalitéen på hasselsnokens födosöksområde vid de öppna gräsmarkerna öster om entrén, avgörs utifrån vilken typ av markanvändning som blir aktuell (igenväxning, extensivt brukande eller åkerbruk).

Miljömål

Det finns 16 nationella miljökvalitetsmål som ska ge en långsiktig målbild för miljöarbetet och som fungerar som vägledning för hela samhällets miljöarbete.

Begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning

Utveckling och utökning av den tätortsnära befintliga campingverksamheten innebär troligen en viss ökad trafik till och från campingen. Det innebär att utsläpp av föroreningar och koldioxid till luften ökar. Det tätortsnära läget ger samtidigt goda möjligheter att ta sig in till Strömstads tätort med kollektivtrafik. Det är också möjligt att ta sig till Strömstad eller till närliggande badplats och naturområden till fots eller med cykel via mindre vägar, gator och stigar.

Hur trafiken utvecklas beror på hur campingen används. En övergång till fler stugor kan exempelvis leda till längre vistelser och till en mindre andel husvagnar och husbilar. Om besökarna vistas längre på campingen, blir det färre långväga resor, vilket begränsar påverkan. I ett större perspektiv kan en utveckling av landets campingområden ge ökade möjligheter till att semestra lokalt, istället för att exempelvis resa långt med flyg, vilket kan påverka miljömålet positivt.

Sammantaget bedöms planförslagen varken medverka eller motverka att miljömål relaterade till minskade utsläpp av föroreningar till luft kan uppfyllas.

Levande skogar

Miljömålet syftar till att skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas, samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras, samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

Löv- och barrskogar inom planområdet ligger i planförslaget inom allmän plats - NATUR och tas inte i anspråk för campingens utveckling. I planförslaget beläggs särskilt värdefulla lövträd med förbud om fällning.

Planförslaget bedöms medverka till att miljömålet kan nås.

Ett rikt odlingslandskap

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

Miljömålet syftar till att odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Enligt planförslaget tas jordbruksmark i anspråk för en utveckling av campingen. Den berörda jordbruksmarken brukas idag extensivt, eller inte alls. Större betes- och jordbruksmarker som är värdefulla för landskapsbilden och betydelsefulla för att bevara för småskaligt jordbruk har pekats ut i kommunens översiktliga planering. Den berörda jordbruksmarken vid Seläter camping ligger inte inom ett sådant utpekat område.

Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan nås.

Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet syftar till att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt. Arters livsmiljöer och ekosystem ska värnas.

Föreslagen exploatering sker nära befintliga naturvärden. Som en principiell utgångspunkt har ianspråktagande av befintliga naturvärden undvikits genom att främst koncentrera den föreslagna exploateringen till redan ianspråktagen mark. Inga områden med höga naturvärden tas i anspråk.

Ett genomförande av planförslaget kan påverka djurlivets rörelser i området. Denna påverkan är svårbedömd då det är komplext att kartlägga hur olika arter rör sig genom landskapet i området. En byggnation på de öppna gräsmarkerna kan innebära att vissa djurs rörelsemönster ändras eller försämras.

Stora delar av de öppna gräsmarkerna har sedan lång tid tillbaka använts för campingändamål där kontinuerlig gräsklippning har genomförts. De öppna gräsmarkerna i den sydöstra delen av planområdet har nyttjats som åkermark, där plöjning och gödsling har skett. Dessa typer av markanvändning har medfört att kärlväxtfloran inte innehåller naturvårdsintressanta arter.

I planen föreslås bestämmelser med förbud fällning av särskilt värdefulla lövträd, vilket är positivt för växt- och djurlivet. Planförslaget bedöms sammantaget inte motverka att miljömålet kan nås.

God bebyggd miljö

Miljömålet syftar till att den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Seläter camping ligger tätortsnära med närhet till service. Utvecklingen och utökningen av campingen sker i ett redan ianspråktaget landskapsrum och bedöms inte dominera landskapsbilden. Utvecklingen av befintlig camping bedöms innebära en god hushållning av mark. Utökning av campingen medför att fler människor rör sig i området, vilket riskerar att påverka den skyddsvärda hasselsnoken. För att minimera den risken föreslås skyddsåtgärder och informationsinsatser i området i form av skyltning och informationsfoldrar.

Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan nås.

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.

Planen bedöms inte leda till några betydande negativa konsekvenser natur- och kulturvärden som ligger till grund för de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB. Planen bedöms inte heller medföra någon betydande påverkan på riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB (Norra Bohusläns kust - inre kustzonen). Friluftslivet kan påverkas positivt av en utökning av campingen. Samtidigt finns viss risk för en ökad privatisering i delar av området, vilket lokalt kan ge negativa effekter för friluftslivet. Konsekvenserna för friluftslivet bedöms sammantaget bli små.

Särskilda markanvändningsintressen, 3 kap. Miljöbalken

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för utvidgning av campingen. Ytan som berörs har ett perifert och relativt avskilt läge i förhållande till omgivande jordbruksmark. Utvidgningen av campingen bedöms därmed inte leda till fragmentering eller att ett framtida nyttjande av omgivande jordbruksmark försvåras. Konsekvenserna av ett ianspråktagande av jordbruksmark bedöms som måttliga i ett lokalt perspektiv. I ett regionalt perspektiv bedöms de negativa konsekvenserna som små i förhållande till nollalternativet.

Biotopskydd

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

Tre av de fyra objekten som i naturvärdesinventeringen har bedömts omfattas av det generella biotopskyddet ligger i planförslaget inom allmän platsmark - NATUR. Objekten bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Det öppna diket längs väg 1035 bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet eftersom detta dike är ett vägdike som anlagts med syfte att avvattna en väg. Vägdiket är avgörande för vägens funktion och beständighet, och utgör en del av väganläggningen.

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.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på objekten som omfattas av generellt biotopskydd.

Artskydd

Ett genomförande av planförslaget med angivna skyddsåtgärder bedöms vara möjligt utan att negativ påverkan på skyddade arter uppstår. De skyddsåtgärder som föreslås bidrar dels till att höja kvaliteten inom både planlagd naturmark och kvartetsmark, dels till att höja kunskapen om hasselsnok och sandödla för besökare och hos de boende i området. Sammantaget minimerar åtgärderna de effekter som utbyggnaden av området medför.

Den största återstående risken för negativa effekter är igenväxning, men den risken är likvärdig i nollalternativet. Det samma gäller i princip för påverkan av människor, trafik och husdjur.

Om de öppna gräsområdena öster om infartsvägen istället växer igen, alternativt används för spannmålsproduktion, försämras kvaliteten på detta födosöksområde. Föreslagna skyddsåtgärder bidrar dessutom till att höja kvaliteten på ytorna runt föreslagen kvartersmark, vilket minimerar de negativa effekterna av planförslaget jämfört med nollalternativet.

Sammantaget bedöms konsekvenserna bli små för hasselsnok och sandödla med föreslagna skyddsåtgärder. Efter planens genomförande kommer hasselsnokar och sandödlor i området att kunna nyttja förekommande och nyanlagda övervintringsplatser och viloplatser, samt också ha tillgång till lämpliga födosöksmiljöer med god tillgång till bytesdjur. Därmed bedöms det inte bli några negativa konsekvenser på beståndsnivå för hasselsnok och sandödla. Bevarandestatusen för hasselsnok och sandödla bedöms inte försämras.

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 innebär också 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 bestå av att de boende har olika uppfattning av vilken typ av störningar som är acceptabla. 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.

Eftersom stugorna på campingen där bostad medges får bebos under hela året måste de kunna fungera självständigt med egen infart, parkering, sophantering och dylikt. Detta kan innebära begränsningar för campingen över vilka ytor den har rådighet över. Möjligheterna för campingen att till exempel ha säsongsstängt kan försvåras. Idag har dock campingen öppet året om, och en del av detaljplanens syfte är att förbättra dessa möjligheter för 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 får göras enskilt för varje fall.

Tack vare den befintliga gatustrukturen i området har det till största delen varit möjligt att skilja bostäder och camping åt med allmän platsmark, antingen 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.

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	Juli-augusti 2021
Antagande	Vinter 2021

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.

Avtalsrättsliga frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Strömstads kommun. Exploateringsavtalet ska reglera flytten av befintlig infart och genomförandet av skyddsåtgärder för sandödla och hasselsnok.

Befintlig infart ska flyttas till det nya läge som har anvisats på plankartan. Befintlig infart ska rivas så att denna anslutning inte finns kvar. Ett cirka 5 meter brett område av asfalten närmast väg 1035 ska inte rivas, eftersom denna markbeläggning ska finnas kvar som tillfällig busshållplats till dess att en ny hållplats enligt planförslaget har byggts. Campingen ansvarar för genomförandet och bekostandet av dessa åtgärder.

Mitt emot ny infart ska en ny anslutning mellan gång- och cykelvägen och väg 1035 anläggas så att passage mellan cykelvägen och den nya anslutningen möjliggörs. Exploatören ansvarar för att genomföra denna åtgärd. Strömstads kommun ska bekosta åtgärden.

Skyddsåtgärder för sandödla och hasselsnok ska anläggas i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen. Skyddsåtgärderna består av stenmurar, stenrösen och informationsskyltar som ska placeras på campingen samt informationsfoldrar som ska delas ut till berörda grannar. Exploatören ansvarar för genomförandet och bekostandet av dessa åtgärder.

En bankgaranti som motsvarar kostnaderna för att genomföra åtgärderna ska erläggas av exploatören. Om åtgärderna inte har genomförts under detaljplanens genomförandetid har kommunen rätt att använda bankgarantin och utföra åtgärderna på egen hand. Efter att åtgärderna har genomförts ska bankgarantin återbetalas till exploatören.

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

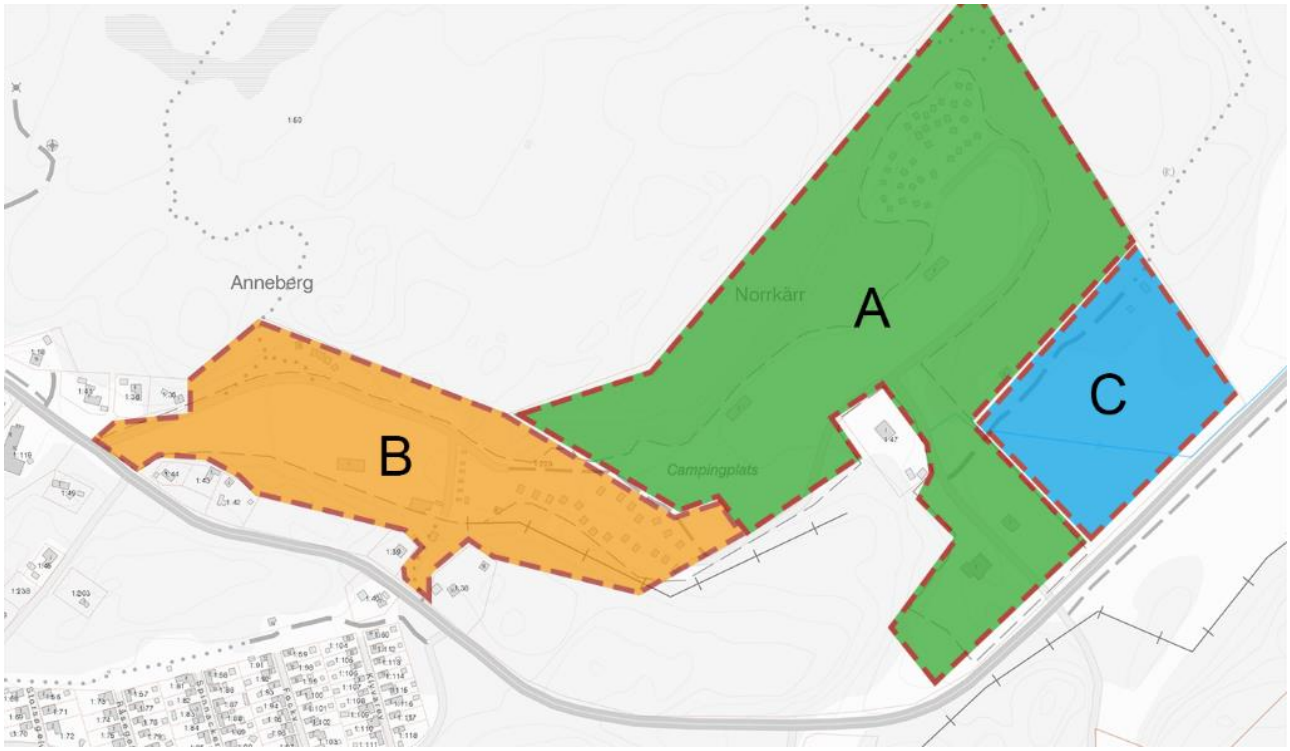
Beteckning	Beskrivning	Påverkan
1486-90/37.1	Servitut för gång- och cykeltrafik till förmån för Norrkärr 1:50 (ägs av Strömstads kommun) över Norrkärr 1:223	Bör tas bort i samband med bildandet av gemensamhetsanläggning för vägar i området. Norrkärr 1:50 har inget behov av korsande gång- och cykeltrafik 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 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 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 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 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 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 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.

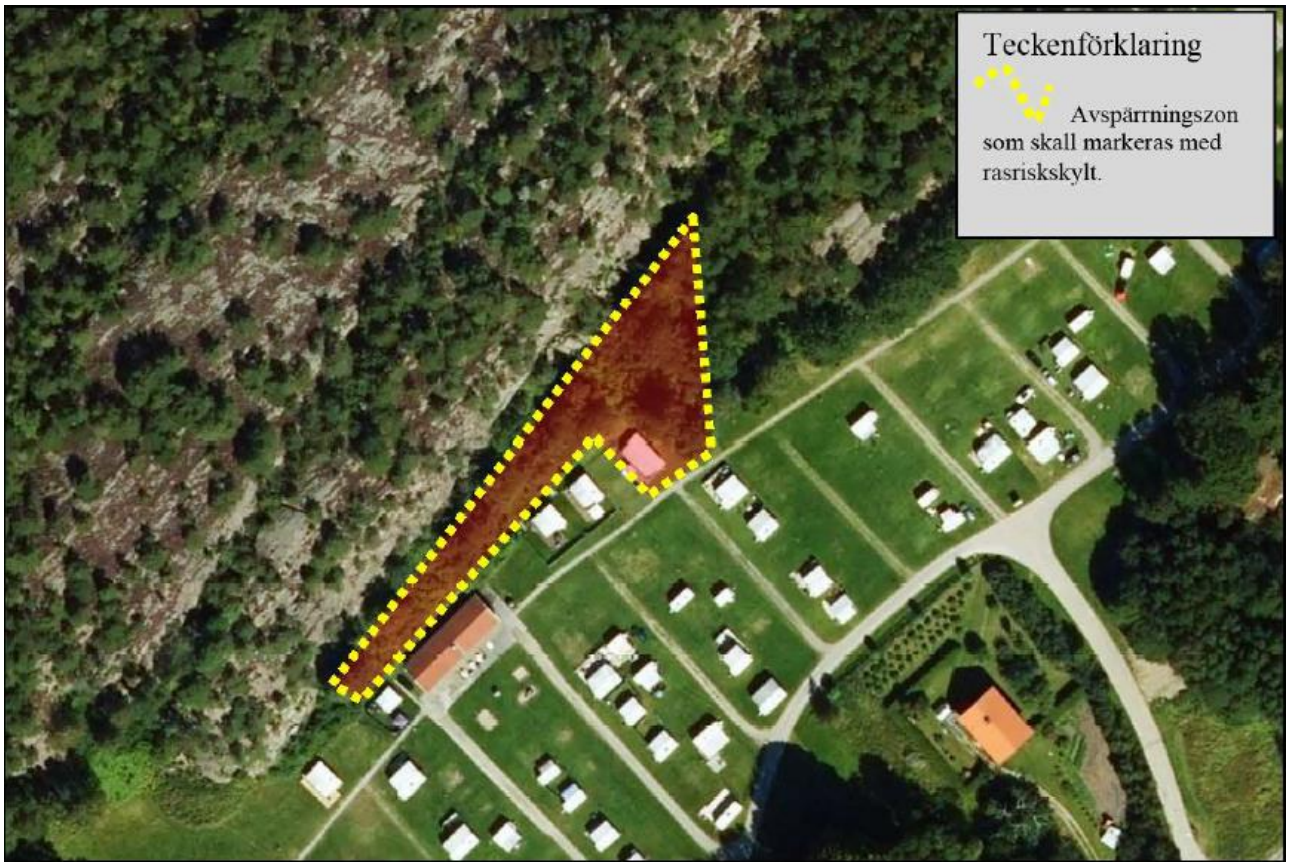
Delområde	**Konsekvens**
Delområde A	• Ej tidigare planlagt område. • Befintlig markanvändning (camping med tält, husvagn, stugor och dylikt) tillåts även fortsättningsvis i detaljplan. • Rättighet för att bygga ytterligare stugor möjliggörs i detaljplan.

	• 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



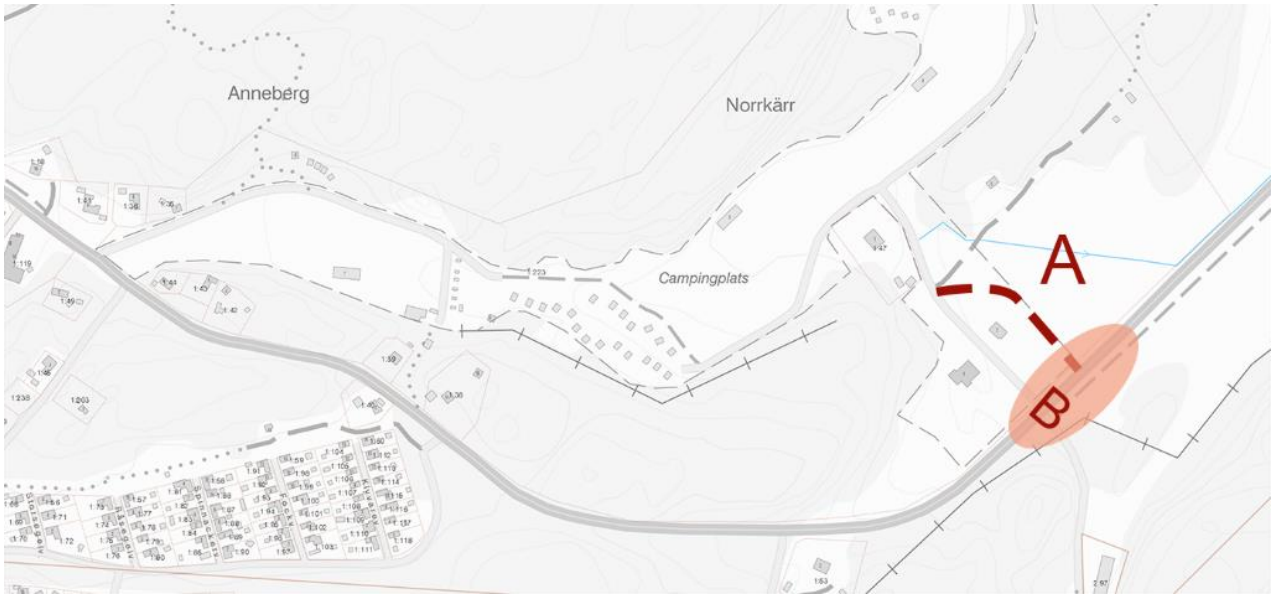
I de bergtekniska besiktningarna har det konstaterats att det finns vissa delar av berget där block riskerar att falla ur och landa i naturmarken nedanför berget. Alla områden som riskerar att nås av nedfallande block har reglerats som allmän platsmark, natur, i planförslaget.

De områden som riskerar att nås av nedfallande block ska antingen spärras av eller skyltas så att allmänheten upplyses om de risker som finns. Eftersom dessa områden angränsar till den befintliga campingen kan det vara rimligt att spärra av dem, eftersom det kan vara svårt att uppmärksamma alla campinggäster på faran.

På längre sikt finns även möjligheten för fastighetsägaren att åtgärda de kvarvarande risker för blocknedfall som finns i bergslänten. Om dessa åtgärder genomförs kan eventuella avspärrningar eller skyltar om rasrisk tas bort och naturområdet kan användas fritt av allmänheten.

Delområde på campingen där vistelse inte bör ske alternativt på egen risk och som har planlagts som allmän platsmark i planförslaget

Gator



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

Merparten av gatumarken i området är utförd. I detaljplanens exploateringsavtal ska utförandet av den nya infarten mot väg 1035 och borttagandet av befintlig infart säkerställas. Exploatören ska stå för kostnaden för flytten av infarten.

I exploateringsavtalet regleras inte genomförandet av den föreslagna gc-passagen över väg 1035 eller busshållplatsen på vägens norrsida. Motivet till detta är att dessa åtgärder inte krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras utan är långsiktiga utvecklingsmöjligheter för Trafikverket, som är huvudman för vägen. Regleringen av områdena i detaljplanen innebär att Trafikverket kan genomföra åtgärderna när de är möjliga enligt myndighetens investeringsplan.

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 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 förs med verksamhetsutövaren.

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. 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 ansluten till det kommunala färsk- och spillvattennätet. Nya byggnader med färskvatten- och spillomhändertagandebehov ska också anslutas till det kommunala nätet.

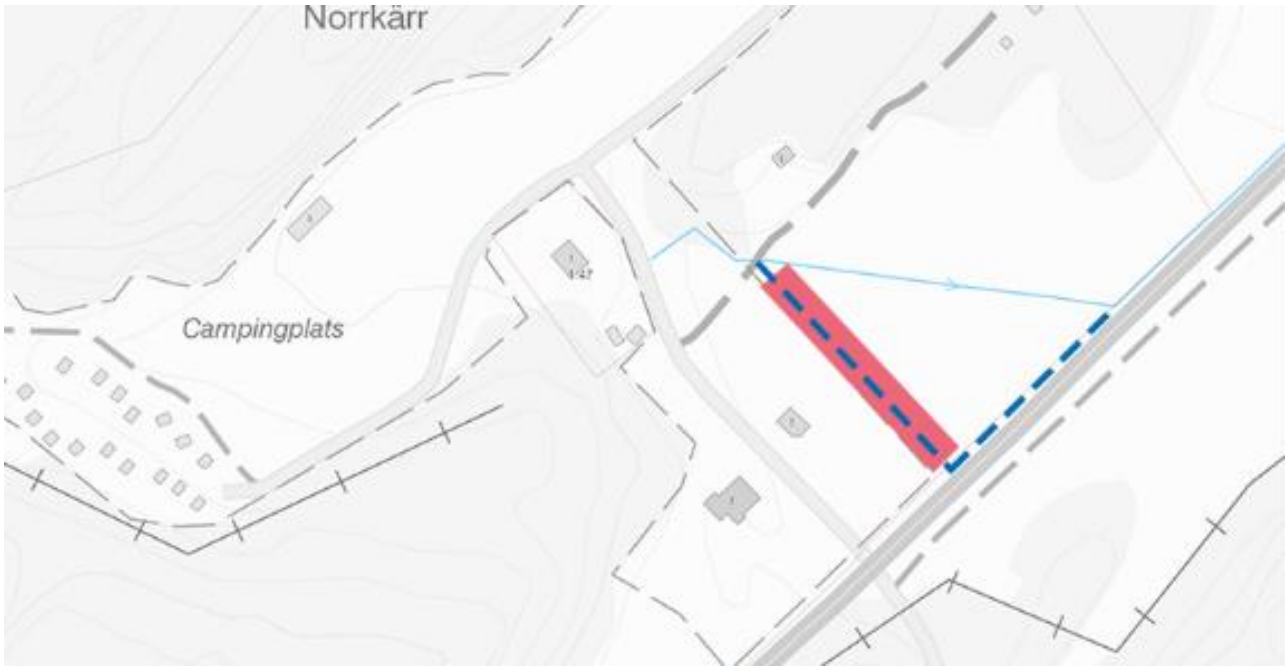
Grundregeln vid anslutning till kommunalt nät är att varje fastighet får en förbindelsepunkt och själva ansvarar för att leda vatten till och från denna punkt. I detta fall går dock de kommunala stamledningarna tvärs genom campingen, och det finns redan flera serviser utmed denna stamledning för de olika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

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, lantmäteriförrättningar och dylikt. Dessa kostnader 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
2021-07-09

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt