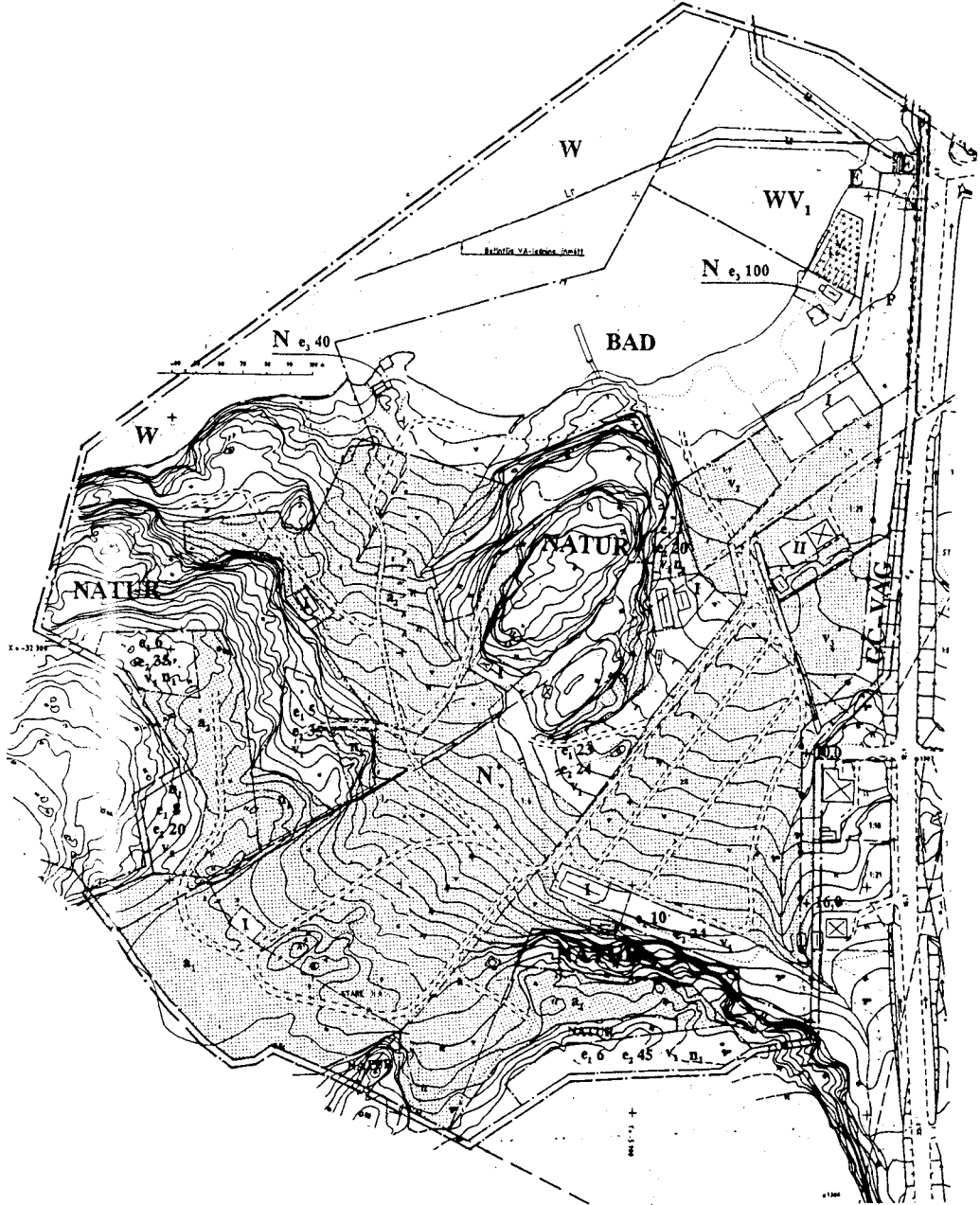


PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för
DEL AV STARE 1:6, 1:7 m.fl.,
(LAGUNENS CAMPING)
Strömstads Kommun



ANTAGANDEHANDLING

Antagen av KF 1999-11-18

Laga kraft 2000-01-12

HANDLINGAR

Till detta planförslag hör illustrationskarta, plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse, utlåtande efter utställning, genomförandebeskrivning, fastighetsägarförteckning samt denna planbeskrivning med tillhörande planprogram.

PLANENS SYFTE

Byggnadsnämnden har genom beslut 1991-02-13 uppmanat alla campingägare att upprätta detaljplaner. Till grund för föreliggande planförslag finns ett planprogram, godkänt av miljö- nämnden 1995-09-20, se bilaga.

Planens syfte är att reglera markanvändningen inom befintligt campingområde. Detaljplanen innebär ett klargörande av vad som är allmän plats (bad och natur) och vad som är enskild mark. Inom enskild mark för camping definieras byggrätter samt vilka ytor som avses för korttids- camping respektive säsongscamping. Planens syfte är också att säkerställa det rörliga friluftslivets och campingturismens framtid, för att på det sättet bidra till att Strömstad som turistort ökar i attraktionsvärde.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Starekilen ca 2 km söder om Strömstads tätort. I öster avgränsas området av väg 176. I övriga väderstreck är plangräns i huvudsak lika med campingområdets omfattning.

Areal

Planområdet omfattar ca 14,3 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna Stare 1:6 1:7 och 1:8 ägs av familjen Olausson. Stare 1:29 ägs av Camping AB Lagunen som ägs av familjen Olausson. Tillsammans omfattar dessa fastigheter all mark för camping, bad och småbåtshamn inom detaljplanen. Föreslagen gc-väg berör även fastigheten Stare 1:9, se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupningsstudie Stare U3 anger hela planområdet som befintlig campingplats. Öster om väg 176 anges även nuvarande camping som "utvecklingsområde för helårsbebyggelse".

Området ligger inom riksintresse för naturvård, turism och friluftsliv enligt 2:6 och 3:1,2,3 i naturresurslagen (NRL).

Detaljplaner, förordnanden

För området finns idag ingen gällande detaljplan. Området berörs av förordnande om landskapskydd enligt 19§ NVL och strandskydd enligt 15§ NVL. Den byggnadsfria zonen längs väg 176 är utökad till 30 m enligt §47 väglagen.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har utarbetats av Kustlinje Arkitekter 1995-08-28, samt godkänts av miljönämnden 1995-09-20 med tillägget att förslag till campingplan upprättad 1995-09-13 av stadsarkitekten skall ligga till grund för markanvändningen samt bifogas planförslaget.

Planens förenlighet med naturresurslagen

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (förkortas NRL). I lagens inledning står "Marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas". Enkelt uttryckt - markerna ska användas till den som den är mest lämpad för. Eftersom campingen inom planområdet funnits sedan länge avgränsas diskussionen nedan till de *förändringar* som planen innebär.

Planens huvudsyfte är att skapa en rimlig avvägning mellan intresset att bedriva camping och allmänhetens intresse av tillgänglighet till strandzonen. Camping har under många år bedrivits nästan helt ner till högvattenlinjen. Detaljplanen innebär att strandzonen åter görs allmänt tillgänglig och att viss kompensation för bortfallet av platser åstadkommes längst bort från stranden.

I det strandområde som i planen anges som NATUR respektive BAD finns idag ett flertal båt-bryggor och bojplatser. Planen innebär att dessa platser flyttas till ett samlat område för småbåts-hamn längst i norr.

Idag finns vinteruppställda husvagnar över hela campingområdet. Detta innebär en negativ påverkan på landskapsbild och på allmänhetens tillgänglighet under lågsäsong. I detaljplanen säkerställs att vinteruppställning lokaliseras till den del av campingen som ligger längst från strandområdet.

För naturvårdsintressena på land innebär detaljplanen ingen påtaglig förändring. I vattenområdena samt strandzonen längst västerut innebär planen att ett område lämnas ostört.

För friluftslivet ökar den tillgängliga strandzonen. Den viktigaste gångvägen går genom strandzonen. I dagsläget finns campingplatser på ömse sidor om denna gångväg. I planen medges ingen camping mellan gångvägen och vattnet, ovanför gångvägen lämnas fritt från camping.

Med anledning av ovanstående blir slutsatsen att detaljplanens genomförande inte innebär påtaglig skada för områdets natur- och kulturvärden eller för friluftslivet. Att fortsätta bedriva camping inom den mark som redan är ianspråktagen är god hushållning med naturresurser. Förändringarna som planen medför är sammantaget till fördel för berörda riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

BN 1994-02-02, §9. Förelåg ansökan om att upprätta detaljplan. BN beslutade att medge att detaljplan upprättas på sökandens bekostnad; att detaljplaneavtal ska upprättas; att planen ska redovisa område för GC väg mot Båleröd och GC-port under väg 176; att vattenområdet ingår i plan med separering av bad och båtar samt ankringsplatser.

MN 1995-09-20, §151. Förelåg programförklaring, samt illustrationsförslag daterade 95-08-28. MN beslutade att samrådshandlingar skall upprättas i enlighet med program upprättat 95-08-28; att förslag till campingplan upprättad 1995-09-13 av stadsarkitekten skall ligga till grund för markanvändningen samt bifogas planförslaget.

MN 1996-02-07, § 6. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att samråd skall genomföras.

MN 1996-05-15, 63. Förelåg samrådsredogörelse daterad 1996-04-16 samt förslag till utställningshandlingar, daterade 1996-04-29. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen samt att utställning enligt PBL 5:23 skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Campingen består av två norrvända dalgångar åtskilda av ett ca 20 m högt bergsparti. I söder och väster bedrivs camping även på bakomliggande berg. I campingområdet är marken utfylld och består mestadels av gräsytor och asfalt. Buskar och träd förekommer sparsamt. Utanför campingområdet är bergen i väster mestadels bevuxna med bergtall. I söder finns ett tydligt bryn med tall och gran. För växt- och djurliv på land saknas värdefulla biotoper inom planområdet. Däremot kan den del av vattenområdet som ska återställas som öppet vattenområde ha betydelse som reproduktionsområde för fisk.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av BG Lindh AB i maj 1996. I utlåtande daterat 96-07-03 anges följande:

Östra slänten närmast väg 176 lutar i medeltal 1:10 och har en säkerhetsfaktor mot odränerat brott om ca 1,9. På nedre delen har uppfyllnad skett vilket ökar stabiliteten i släntens övre del.

Västra slänten lutar i medeltal 1:7,5 och har en säkerhetsfaktor mot utglidning om ca 1,5. Den västra slänten har en 40 m bred öppning mellan berg i dagen ut mot sjön och är ca 120 m lång från vattenlinjen och upp till ovanförliggande bergsparti. Effekten av den långa sträckta formen blir en ökad vidhäftning i sidorna som kan uppskattas höja säkerhetsfaktorn med 10-20%.

Den södra slänten tar stöd mot bergsknallen i områdets mitt. Säkerhetsfaktorn mot skred beräknas vara ca 2,6 för djupa glidytor. För flacka glidytor som följer markytans lutning som är ca 1:9 blir säkerhetsfaktorn ca 1,7 enligt ovan.

Följande anvisningar och förslag anges i utredningen:

Vattentrycket i det undre grundvattenmagasinet får inte vara så högt att det stiger över markytan annat än mycket lokalt.

Förändringar av marknivåerna får endast göras om effekterna på stabiliteten samtidigt beräknas.

Ingen trafik får ske inom området med annat än personbilar och lätta lastbilar.

Inga sprängningsarbeten eller verksamheter som ger kraftiga vibrationer får utföras i området.

Om man på sikt önskar förändra ytorna nivåmässigt måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Jordlagret består av silt, sand och grus ner till 1,5-3 m djup. Under detta ytlager följer lös siltig lera som mot djupet blir halvfäst. Lerans vattenkvot på tre meters djup varierar mellan 40-60%. Djup till fast botten varierar mellan 3-14 m.

Med anledning av ovanstående har marklovsplikten skärpts så att alla förändringar av marknivå av betydelse blir marklovspliktiga. Frågan om stabilitet vid ev. förändringar blir därmed underkastad sedvanlig prövning.

Under 1997 och 1998 har kompletterande undersökningar, grundvattenmätningar och beräkningar utförts. Rapport från B G Lindh AB, 980114 visar på en säkerhetsfaktor mot skred på ca 1:1,75. Kompletterande mätningar av grundvattennivåer under 1998 har bekräftat att maximala portryck ej kan förväntas överstiga de nivåer som har natagits vid beräkningarna. Beräkningarna har granskats av Staten Geotekniska Institut 1998-05-12. SGI meddelar att man inte har några kvarstående erinringar mot planförslaget.

Slutsatsen blir alltså att områdets nuvarande totalstabilitet är säkerställd och att markarbeten och nybyggnad kan ske enligt vad som anges i utställningsversionen av planen, se ovan.

Fornminnen och byggnadsminnen

Inga fasta fornlämningar är kända inom planområdet. Byggnadsminnen finns ej.

Camping

På befintlig camping finns uppställningsplatser för husvagnar som närmast ca 10 m från strandlinjen. De fyra platser som låg närmast vattnet har redan slopats. Detaljplanen innebär att strandzonen säkerställs som allmän plats, med en bredd om 25-60 m. Befintlig gångväg i strandzonen hamnar helt inom allmän plats. Inom badområdet finns två byggrätter för servicebyggnader för uthyrning av badutrustning m.m. Dessa två byggrätter ligger av plantekniska skäl som kvartersmark för camping, även om syftet är att vara ett komplement för den allmänna badplatsen.

Inom campingområdet medges ett antal ytor för stugor och servicebyggnader, se plankartan. Den sammanlagda ytan för camping och stugor inom kvartersmark-N är ca 57000 m². Riktvärde för anordnande av campingtomt är minst 80-100 m² per plats, beroende på om bilparkering ska ingå eller ej. Behov av fri yta även inom N-området samt terrängförhållanden gör att hela de 57000

m² inte bör tas i anspråk för campingtomter. En genomsnittstorlek på 200 m² per campingtomt ger 280 campingtomter (eller stugor) totalt. För N-området som helhet anges att maximalt 280 campingtomter, inklusive stugor, får anordnas. Lokalisering av tomter, friytor och interna vägar prövas i samband med bygglov.

Stugor och servicebyggnader medges bara inom delar av campingområdet. Ambitionen är att samla byggnaderna i första hand vid bergsfot och bergsidor så att övriga ytor så långt möjligt kan lämnas fria vintertid.

Kommunen vill så långt möjligt säkerställa att vinteruppställning av husvagnar sker samlat och på plats som innebär minst påverkan på landskapsbilden. För att åstadkomma detta har angetts olika delområden vilka redovisas på illustrationskartan, samt vars användning anges i exploateringsavtalet, se även genomförandebeskrivningen.

Campingen avses även förvalta allmän plats för BAD inom planområdet. Allemansrätten gäller här och strandskyddet avses ligga kvar.

Service

Befintlig centralbyggnad vid campingens infart innehåller idag reception, matservering och butik. Med förlängd uppställningssäsong och bostadsutbyggnad i Stare öster om väg 176 skapas underlag för öppethållande under större delen av året.

Tillgänglighet

Servicebyggnader närmast vattnet bör vid nybyggnad/ombyggnad anordnas med full tillgänglighet. För servicebyggnader längre upp i slänterna får en rimlighetsbedömning göras i det enskilda fallet.

Naturmiljö

Den centralt belägna kullen med berg idagen och tallskog säkerställs som allmän plats. Norra delen av kullen är flitigt utnyttjad. Längs vattnet i väster återställs naturmiljön helt. Befintliga campingplatser tas bort och bojplatser avlägsnas. I planen säkerställs dessa områden som natur respektive öppet vattenområde.

Strandskyddet bör upphävas inom de delar som ligger inom kvartersmark för camping eller småbåtshamn. Allmän plats BAD och NATUR bör ligga kvar inom strandskydd, se även genomförandebeskrivningen. Motivet för upphävande är främst att det rör sig om en sedan länge etablerad verksamhet. Planens genomförande innebär att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet ökar. Betingelserna för växt- och djurliv förbättras i motsvarande grad. Campingen bör kunna jämföras med anspråktagen tomtplats enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 90:5.

Vattenområden

Vattenområden för BAD och W öppet vatten rensas från båtbyggor och bojar. Inom badområdet får byggor för badämlamål anordnas.

Småbåtshamnen anordnas lämpligen med flytbryggor. Inom område för småbåtshamn ligger överföringsledning för vatten och avlopp, vilket markerats med u-område på plankartan. Tekniska kontoret har godkänt att båtplatser får anordnas över ledningarna. Vid anläggande av bryggor bör samråd ske med tekniska kontoret. Uppläggning av båtar kan ske inom campingens v₃-område. Inom v₄-område får 4 st sjöbodas om maximalt 30 m² vardera anordnas.

Trafik

Angöring till planområdet från väg 176 sker via befintlig infart. I övrigt anges utfartsförbud. Väg 176 är skyltad 70 km/h vintertid och 50 km/h sommartid. Trafikmängden är 5000 fordon / årsmedeldygn.

Utbyggd gång- och cykelväg genom planområdet ger möjlighet att anordna utfart från fastigheterna 1:18 och 1:21 till gc-vägen i stället för direkt ut på väg 176. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vore en sådan åtgärd önskvärd. Det är därför förenligt med planens syfte att medge bilkörning på gc-vägen fram till dessa fastigheter. På plankartan anges plushöjder för gc-vägen där utfart från respektive fastighet kan ske.

Planen medger att väg 176 breddas för att anordna svängande körfält för trafik söderifrån vid infarten till campingen. se bilaga till genomförandebeskrivningen.

På båda sidor om vägen kommer staket eller motsvarande att anordnas för att säkerställa att gångtrafik över väg 176 kanaliseras till ett ställe. Väster om vägen regleras denna fråga i detaljplanen. Öster om väg 176 regleras frågan i exploateringsavtalet, se genomförandebeskrivningen. På sikt ska campingen öster om väg 176 upphöra. I samråd med Vägerket har bedömts att behov av GC-port under väg 176 ej föreligger.

Gångtrafik mm

Gång- och cykelväg finns längs väg 176 från tätorten och fram till campingens infart. Föreliggande detaljplan medger att gång- och cykelväg anläggs förbi planområdet och vidare söderut.

Strövområden

I omedelbar anslutning till campingen väster om planområdet finns fria ytor som ej kommer att exploateras. Denna mark äges av familjen Olausson och Camping AB Lagunen. Området kommer att utnyttjas som strövområden för campinggästerna.

Parkering

I planen anges P-område som en särskild användning. Området rymmer 68 st p-platser. Parkering ska tjäna behov från småbåtshamn, bad och korttidsparkering för campingens servicebyggnad. Om campingen förvaltar småbåtshamn krävs ingen särskild reglering av de fastighetsrättsliga förhållandena. Sker småbåtshamnen förvaltas av annan huvudman bör denna ges andel i nämnda parkering, se genomförandebeskrivningen.

Teknisk försörjning

Campingområdet är anslutet till kommunalt avloppsnät. Anslutningspunkt ligger omedelbart söder om pumpstationen. Vattenförsörjningen är intern men möjlighet finns att ansluta till kommunalt vatten. Befintlig transformatorstation anges som E-område.

Byggnader skall anpassas så att solenergi kan utnyttjas för uppvärmning av varmvatten. Avfallshandlingen skall anpassas till ökad återvinning. Placering och utförande av anordningar för avfallsseparering prövas i samband med bygglov.

Bygglovsplikt

Bygglov krävs byggnad med vissa undantag. Undantaget är uthyrningsstugor mindre än 45 m² byggnadsarea samt servicebyggnad mindre än 20 m² byggnadsarea. Längst i söder finns ett område avsett för vinterförvaring av husvagnar, området är befriat från bygglovsplikt för sådan uppställning, se även genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

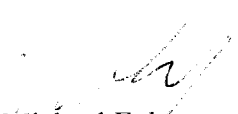
Genomförandetiden sätts till 15 år ifrån fastställandedatum.

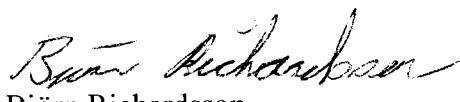
HANDLÄGGARE

Planen har upprättats av Kustlinje Arkitekter med byggnadsingenjör Michael Foberg och arkitekt Björn Richardsson som handläggare. Upprättandet har skett i samarbete med stadsarkitekt Åke Sundemar Strömstad kommun och gatuchef Erik Fredriksson som handläggare.

Upprättad av Kustlinje Arkitekter AB
Reviderad

1997-04-14
1999-05-25


Michael Foberg
Byggnadsingenjör
Kustlinje Arkitekter AB


Björn Richardsson
Arkitekt
Kustlinje Arkitekter AB