



Detaljplan för Grean 1:21 och 1:85

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Februari 2012



PLANHANDLINGAR

Antagandehandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationskarta, genomförandebeskrivning samt utställningsutlåtande.

Övriga handlingar

Övriga handlingar som är av intresse i denna detaljplan är grundkartor, samrådsredogörelse, utlåtande efter utställning nummer 1 samt fastighetsförteckning.

UTSTÄLLNING

Detaljplanen har varit utställd under tiden 3 december 2009 – 8 januari 2010 samt under tiden 28 juni – 25 augusti 2011 enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen(1987:10) 5 kap 23 §.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas om berörda fastighetsägare motsätter sig detta. Endast nya, vid planläggningen oförutsedda förhållanden av stor allmän vikt, ger rätt att ändra eller upphäva detaljplanen under genomförandetiden. Fastighetsägare äger därvid rätt till ersättning för åsamkad förlust.

För detaljplanen råder enskilt huvudmannaskap.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

På fastigheten Grean 1:21 bedrivs sedan många år campingverksamhet med tält- och husvagnsplatser och uthyrning av gäststugor. Av en flygbild från tiden före 1963 framgår att del av området användes för camping. På en annan flygbild, som av kommunen har daterats till 1971, syns att den nordvästra platån, norr badområdet, användes för camping med husvagn. På samma bild syns att strandområdet söder badet användes för camping och kanotuthyrning.



Kopia av flygbild från tiden före 1963

På fastigheten Grean 1:85 finns i dag sju byggnader, vilka hyrs ut som gäststugor. På den tidigare nämnda flygbilden från 1971 kan tre byggnader urskiljas inom fastigheten.

I slutet av 1990-talet sålde kommunen fastigheten 1:21 för privat bruk. Inga villkor eller överenskommelser om att badplatsen skulle vara öppen för allmänheten gjordes. Kommunen har sedermera ersatt badplatsen vid Grean med en kommunal badplats vid Sågudden i sjön Lelången. Badplatsen vid Greans Camping är därför inte längre en kommunal anläggning.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att planmässigt reglera användningen av mark och vatten samt att i samband härmed ge vissa utbyggnadsmöjligheter.

Planen innebär i korthet att det på fastigheten 1:21 visas ett 50 meter brett naturområde längs stranden utom beträffande området norr badet, där naturområdet omfattar strandbrinken. Som nämnts har platån norr badet använts för camping innan strandskyddsbestämmelserna utfärdades. I övrigt bekräftas i huvudsak pågående markanvändning. Öster den nuvarande campingen visas ett utökningsområde främst avsett för permanent uppställning av villavagnar.

På fastigheten Grean 1:85 föreslås inga ändringar mot pågående markanvändning. Ägaren ges dock rätt till ännu en väganslutning.



Kopia av flygbild från 1971

PLANDATA

Läge och areal

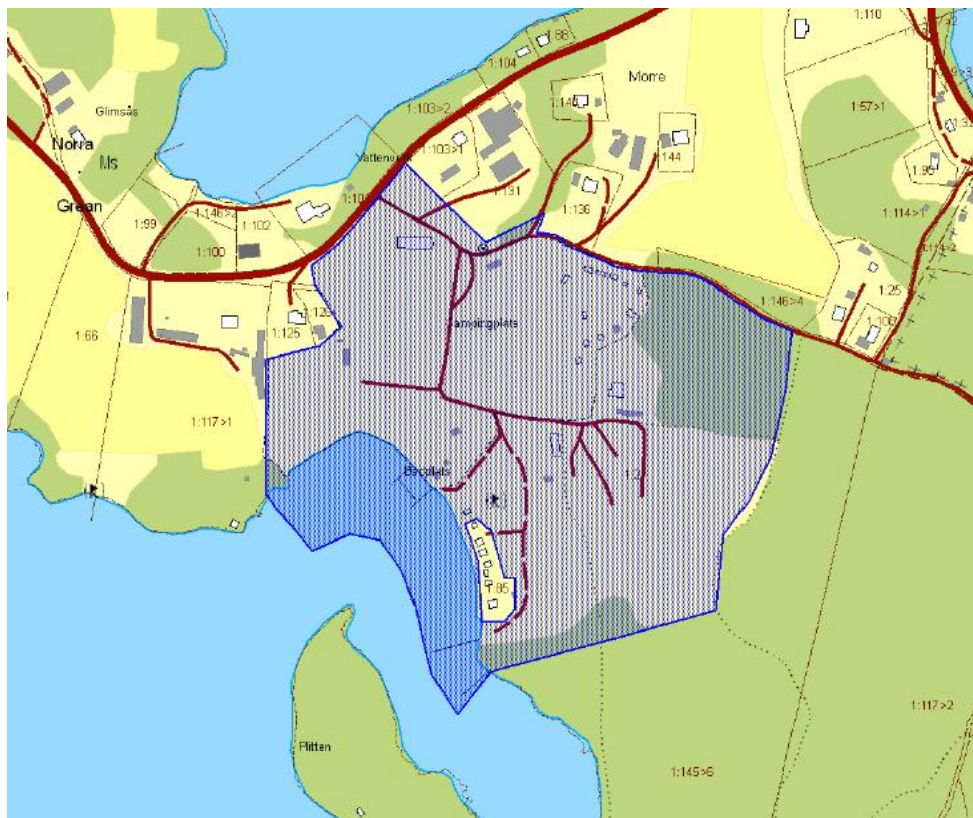
Planområdet är beläget i den norra delen av Bengtsfors tätort söder sjön Lelång och väg 2206 samt nordost sjön Ärtingen. Planen omfattar fastigheterna Grean 1:21 och 1:85.

Planområdet omfattar totalt cirka 12 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna är privatägda. Grean 1:21 belastas av ett vägservitut till förmån för 1:85 samt av servitut för väg, avlopp och vattenledning till förmån för närliggande privata fastigheter.

På fastigheten Grean 1:21 finns även ledningsrätt gällande vatten- och avlopp till förmån för Bengtsfors kommun samt ledningsrätt gällande ström till förmån för Bengtsfors Energi AB.



Markägoförhållanden

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med 3 och 4 kap miljöbalken (MB). De allmänna intressena bedöms kunna tillgodoses i förevarande plan. Området berörs av riksintressen (3 kap) och av särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för Danö-området (4 kap), men planen bedöms inte strida mot dessa intressen. Planen överensstämmer även med hushållningsaspekterna i 5 kapitlet.

Lämplighetskravet i miljöbalken 3 kap 1 § är uppfyllt med hänsyn till markens beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Planen bedöms inte komma att medföra att någon av **miljökvalitetsnormerna** för kväve, svavel, bly, kolmonoxid eller partiklar överskrids.

Kommunen bedömer att en **miljöbedömning** inte behöver göras, då planen

- avser ett litet område på lokal nivå
- Natura 2000-område inte berörs
- förutsättningar inte ges för verksamheter eller åtgärder enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3

MILJÖMÅL

Riksdagen har beslutat om 16 övergripande nationella miljömål och ett 70-tal nationella delmål. Miljömålen har sikte på år 2020 och definierar det tillstånd för den svenska miljön som är önskvärt. Delmålen anger inriktningen av det konkreta miljöarbetet och siktar i regel mot år 2010. Detaljplanen bedöms beröra 6 av de 16 miljömålen. Regionala delmål har angivits efter det nationella målet.

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN Halterna av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.

Delmål: Minskade utsläpp av växthusgaser.

Verksamheterna bedrivs i huvudsak sommartid med litet behov av uppvärmning. De utsläpp som förekommer beror i huvudsak på biltrafik till området och är en konsekvens av användningen.

FRISK LUFT Luften skall vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Delmål: Minskade halter av svaveldioxid

Minskade halter av kvävedioxid

Minskade utsläpp av flyktiga organiska ämnen (VOC)

Transporter och uppvärmning behandlas ovan.

GIFTFRI MILJÖ Miljön skall vara fri från ämnen och metaller som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.

Inom planområdet förutsätts att inga utsläpp till mark, luft eller vatten av giftiga eller illaluktande ämnen skall ske.

Området ligger inte inom ett geografiskt område som innehåller uranrik berggrund. Radonhalterna i marken mäts i samband med bebyggandet, alternativt väljs ett radonsäkert utförande.

LEVANDE SJÖAR OCH VATTENDRAG Planen innebär inte någon påverkan på sjövattnets kvalitet.

LEVANDE SKOGAR på en stor del av utökningsområdet har skogen avverkats, varför detta miljömål inte kan uppfyllas.

GOD BEBYGGD MILJÖ Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

I en vid tolkning av begreppet innefattas även friluftsliv och rekreation. Planen främjar detta miljömål.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö

De centrala och västra delarna av området är ianspråktaget för campingverksamhet. Planen innebär att påverkan på naturmiljön är försumbar. Påverkan på sjöbotten av pålar till föreslagna bryggor är av liten omfattning.

En utökning av campingverksamheten i den östra delen innebär att miljön förändras till en bebyggd miljö med vägar, ledningsdragning och bebyggelse eller uppställning av villavagnar. Den största påverkan bedöms bli på landskapsbilden men det innebär inte nödvändigtvis en negativ påverkan.

Kulturmiljö

I strandområdet till Ärtingen finns ett fornlämningsområde. Planen föreslår inga förändringar eller annan påverkan inom fornlämningsområdet. För markarbeten eller andra ingrepp krävs tillstånd av Länsstyrelsen.

Rörligt friluftsliv

Huruvida ett campingområde är allemansrättsligt tillgängligt är oklart, då frågan inte behandlats i en tidigare utredning om allemansrätt och då det inte tycks finnas något prejudikat i frågan.

För att förtydliga förhållandena har dock strandområdet redovisats som NATUR med enskilt huvudmannskap. Strandområdet är därmed allemansrättsligt tillgängligt, men i detta ingår inte rätt att använda privata bryggor, servicebyggnader eller andra anordningar.

Vid prövning av strandskyddsdispens bevakas att allmänhetens rätt att gå på befintlig väg inte inskränks.

Störningar

Planen medför i sig inga ökade störningar.

En planbestämmelse om högsta tillåten ljudnivå nattetid har tagits in i planen.

Skydd för vattentäkt

Den pumpstation för spillvatten, som ligger inom det yttre vattenskyddsområdet, måste vara säkrad mot brändning.

Dagvatten

Inom stora delar av området infiltreras dagvatten. De södra och östra delarna avvattnas ner till ett krondike, vilket har sitt utlopp i sjön Ärtingen, och som nu har kulverterats. Vid höga vattennivåer i sjön gör vattentrycket att avrinning inte kan ske, varför lågt liggande mark kan bli översvämmad. Detta sker dock normalt inte under campingsäsong.

För att undvika översvämning vid stora nederbördsmängder krävs att krondiket återställs som öppet dike. En planbestämmelse anger därför att innan bygglov kan beviljas inom de intilliggande områden som markerats

med N1 och N2 på plankartan skall krondiket ha återställts både i läge och storlek.

Förändringar av dikets förhållanden kräver samråd med länsstyrelsen för lämpligt tillvägagångssätt.

Nollalternativ

Med nollalternativ behålls de nuvarande förhållandena, vilket innebär att de nuvarande oklara förhållandena består. En önskvärd detaljplanering blir inte av. Möjligheterna till en utveckling av campingområdet uteblir.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för kommunen har antagits 1994-03-28. I denna har inte aktuellt område behandlats närmare.

Detaljplaner och förordnanden m m

Området omfattas inte av detaljplan. De norra och västra delarna berörs av strandskydd 200 meter för Lelång och Ärtingen. Den större delen av planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkt, medan en mindre del i norr ligger inom det inre skyddsområdet.

Vattenskyddsområdet har fastställts 1972-04-14.

En del av strandområdet vid Ärtingen ligger inom fornlämningsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Pågående mark- och vattenanvändning

Badplatsen och campingverksamheten har funnits länge. Viss campingverksamhet förekom redan i början av 1960-talet. Badet anlades på 1930-talet. Enligt flygbild var campingverksamheten etablerad 1971 i huvudsak enligt nuvarande omfattning med undantag av området öster nuvarande fastigheten Grean 1:85. På den sistnämnda har enligt uppgift stugorna uppförts på 20-talet utom den sydligaste, som har tillkommit långt senare. Bebyggelsen på 1:21 har med något undantag uppförts för mer än tio år sedan.

Huvuddelen av campingverksamheten och bebyggelsen på 1:21 och 1:85 omfattas därför av bestämmelserna om pågående markanvändning i plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 20 §.

Natur

Strandområdet i norr består av en upp till åtta meter hög strandbrink. Söder därom är strandområdet mer flackt. Det ianspråktaga campingområdet är småkuperat. En markerad sluttning i öster begränsar campingområdet. Nivåerna varierar mellan cirka + 93 och + 118.

Marken inom området utgörs av anlagda gräsytor, skogbevuxen

mark och av hårdgjorda kör- och gångytor. Strandområdet består av sandstrand och längst i norr av en lövskogklädd strandbrink. I söder och på sluttningarna mot öster finns en uppvuxen blandskog.

Den östra delen av fastigheten 1:21 består av en västslänt, där skogen tidigare avverkats utom på den del, som ligger norr och öster bostadshuset. På avverkningsområdet har nu vissa terrasseringsarbeten gjorts. Här består undergrunden av berg, delvis i dagen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Erfarenhetsmässigt och efter okulär besiktning kan bedömas, att undergrunden består av partier med morän och sand. Grundläggningssvårigheter bedöms inte föreligga för föreslagen användning.

Fornlämningar

Ett fornlämningsområde inom strandområdet har redovisats på grundkartan. En kulturhistorisk förundersökning har utförts i september 2008. Det redovisade fornlämningsområdet är i överensstämmelse med förundersökningens resultat.

Bebyggelseområden

Inom planområdet på Grean 1:21 finns ett äldre boningshus med ekonomibyggnad. Inom 1:21 är vidare campingområdet bebyggt med en receptionsbyggnad och ett antal servicebyggnader och uthyrningsstugor. Planen ger möjlighet till utbyggnad och nya servicebyggnader m m.

Campinglivet har ändrats från tält och husvagnar mot ett större inslag av villavagnar, som ställs upp säsongvis eller för hela semesterperioden. En ökad efterfrågan på helårsuppställning kan konstateras.

Planen avgränsar två större och två mindre områden för korttidsuppställning av tält och husvagn. I den norra delen visas ett större område väster receptionsbyggnaden och ett mindre norr infarten. I den södra delen visas ett långsträckt område öster 1:85 samt ett mindre område väster lokalgatan, men med ett minsta avstånd om 50 meter till stranden.

Camping medges under tiden 1/4 till 30/9. Vintertid skall området vara fritt från staket, trädäck och liknande anordningar.

Mellan de två större områdena för korttidsuppställning, på en tidigare grustäkt, visas ett område för uppställning av hus- och villavagnar.

Vid badet finns badbryggor och en servicebyggnad. Möjlighet finns att öka servicebyggnaden till tidigare storlek.

Längst i söder finns två bryggor uppförda för max fem meter långa småbåtar. Antalet båtplatser har begränsats till 65. På stranden innanför redovisas ett område för uppläggning av kanoter. Det redovisade området behövs då verksamheten omfattar inemot 100 kanoter. Vid släntfoten visas en möjlighet för ett förråd.

På höjderna i öster redovisas ett nytt område för främst villavagnar. Området får en hänförande utsikt mot väster och sjön Ärtingen. En placering bör eftersträvas, som tar tillvara möjligheterna till utsikt.

Fastigheten Grean 1:85 är bebyggd med ett fritidshus och sex uthyrningsstugor. Ingen förändring föreslås här annat än att rätt ges till en ny tillfartsväg.

På fastigheten Grean 1:21, mitt för Grean 1:85, visas ett område för en mindre båtbygga om max 7 båtplatser vilket bedöms motsvara Grean 1:85's behov.

Utformning

Bestämmelser om största byggnadsarea och utformning har givits för campingstugor. Möjligheter till skärmtak och plank regleras i 9 kap 4 § PBL (2010:900), men innebär att man vid en- och tvåbostadshus inom detaljplan utan bygglov kan uppföra skärmtak om sammanlagt 15 kvadratmeter och mur eller plank, högst 1,8 meter höga inom 3,6 meter från bostadshuset. Om granne medger detta, får anordningarna placeras närmare gräns än 4,5 meter.

För permanent uppställda villavagnar har givits en största tillåten area om 32 kvadratmeter, vilken har bestämts med hänsyn till de största vanligen förekommande villavagnarna. Även bestämmelser om skärmtak och trädäck eller altan har meddelats.

Vid upplåtelse avgränsar fastighetsägaren tomtplatsen och föreskriver minsta byggnads- och anläggningsfria avstånd till granne utifrån allmänna riktlinjer. Föreskrifterna tas lämpligen in i hyreskontraktet.

Offentlig och privat service

Campingområdet ligger i anslutning till Bengtsfors centralort och har därför tillgång till kommunens samlade utbud av offentlig och privat service. Inom campingområdet finns kioskservice, kanotuthyrning m m.

Tillgänglighet

PBL:s tillgänglighetskrav gäller inte för fritidsbebyggelse. Önskvärt är dock, att nya uthyrningsstugor utformas för god tillgänglighet.

Friytor

Längs stranden visas ett cirka 50 meter brett område som NATUR. Inom huvuddelen av området får lek- och fritidsanordningar finnas.

Inom ett område om cirka 10 meter från gräns till Grean 1:85 får inte fasta anordningar som lekredskap, grillplatser, kanotupplag m m finnas.

VÄGAR OCH TRAFIK

Området matas från väg 2206 via en befintlig infart. Öster och väster om denna föreslås förbud mot körbar utfart.

På 1990-talet gjordes en vägutredning, som anvisade en ny sträckning av väg 2206 över campingområdet. Trafikverket anser utredningen vara föråldrad, och kommunstyrelsen har 2009-04-14 beslutat att vägreservat enligt utredningen kan utgå ur planerna.

Vägnät, bil- gång- cykel- och mopedtrafik

Vägnätet behålls i huvudsak inom området. För infarten till området och vidare mot öster inom 1:21 redovisas allmän plats, lokalgata. Från denna leder ett område för tillfart till angränsande fastigheter i norr. Vägservitut för tillfart till Grean 1:85 finns men ges möjlighet till utökning och redovisas på plankartan med ett y.

Utökningsområdet kan nå antingen genom campingområdet eller med en infart från norr och befintlig väg. Denna med y betecknade tillfartsmöjlighet skulle även kunna vara tillfart till 1:85, om överenskommelse om detta träffas. Om den östra utfarten tas i anspråk krävs en lantmäteriförrättning för omprovning av vägsamfälligheten Grean nr 1 till följd av den ökande trafiken.

Parkering

Parkering sker vid receptionsbyggnaden och normalt vid eget tält, egen husvagn eller vid stuga. Därutöver redovisas ett parkeringsområde öster badplatsen.

Säkerhet

Med hänsyn till brandsäkerhet finns allmänna riktlinjer för avstånd mellan bl a husvagnar om 4 meter. De bör ställas upp med draganordning mot utfartsväg.

Del av området ligger lågt. Risk för översvämning kan finnas för byggnaderna på fastigheten 1:85 samt för omklädnads- och servicebyggnaden vid badet, men troligtvis inte under badsäsong. Riskerna för Grean 1:85 minskas genom det föreskrivna öppna diket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Hela området ingår numera i verksamhetsområde för VA enligt beslut i Statens VA-nämnd. Befintligt campingområde ansluts för närvarande via en pumpstation i områdets mitt till en kommunal infiltrationsanläggning norr om området, strax utanför skyddsområdet för vattentäkten. Kapaciteten på infiltrationsanläggningen är inte tillräcklig för att även utbyggnadsområdet skall kunna anslutas. Det planeras därför för anslutning till det kommunala reningsverket i tätorten antingen genom en sjöförlagd tryckledning eller med en ledning över höjderna till samhället.

För att trygga åtkomsten till de allmänna underjordiska ledningarna har u-områden inlagts på kvartersmark där så behövs. Områdena överensstämmer med redan gjorda förrättningar.

Regnvatten infiltreras eller leds via kulvert och dike till sjön.

Uppvärmning

Byggnader inom planområdet uppvärms individuellt med el eller olja. Möjligheterna till solenergi och värmepumpar är mycket goda med hänsyn till att verksamheten bedrivs sommartid.

VATTENOMRÅDEN

Huvuddelen av vattenområdet redovisas som öppet vattenområde. På områden med befintliga bryggor samt för ett nytt område mitt för Grean 1:85 får bryggor uppföras. Byggandet skall föregås av samråd med Länsstyrelsen.

Enligt en dom i Regeringsrätten 1996 betraktas permanent förtöjda husbåtar som byggnader, vilka kräver bygglov och strandskyddsdispens. De skulle därmed strida mot planen.

ILLUSTRATIONSKARTA

En illustrationskarta har upprättats, som visar principerna för befintlig och planerad organisation av området. De redovisade platserna för hus- och villavagnar är att betrakta som ett maximum för vad området kan inrymma.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Grundhandlingen som använts under samråd och utställning har tagits fram av Ivan Nilssons Arkitektkontor i Göteborg i samarbete med Bengtsfors kommun.

Antagandehandlingen har omarbetats efter utställningen av Bengtsfors kommun genom samhällsbyggnadsenheten.

Bengtsfors februari 2012.