



Detaljplan för HÖGSBYN 1:62 m.fl.

Bengtsfors kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Illustration, HOSPER Sweden AB

Antagandehandling

Upprättad 2017-03-14

Antagen av kommunfullmäktige 2017-04-03, § 37

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN.....	3
Handlingar.....	3
Planens syfte	3
Plandata.....	4
Planförfarande och tidplan	4
LAGSTIFTNING.....	5
Förenlighet med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel	5
Riksintressen	5
Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning.....	7
Miljökvalitetsnormer.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplanering och kommunens syn.....	8
Detaljplan	10
Strandskydd.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
Planområdet och dess omgivningar	11
Projektidé	16
Planförslaget.....	18
KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR.....	31
Konsekvenser	31
Avvägning mellan olika intressen	35
Sammanvägd bedömning	36
BESKRIVNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska frågor.....	36
Utökad bygglövsplikt.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	43
Tidplan	44
Medverkande.....	44

OM DETALJPLANEN

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör

- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Skötselplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram som underlag för detaljplanen

- Konsekvensutredning, (togs fram i tidigare planprocess) AIX Arkitekter och HOSPER Sweden AB, 2008
- Vägutredning, Ramböll 2011
- Naturinventering och naturvärdesbedömning, Pro Natura 2010
- VA-utredning, Norconsult 2011
- Geoteknisk utredning, GEO-gruppen 2010
- Arkeologisk utredning vid sjön Råvarp i Tisselskog, Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum, Rapport 2013:16
- Kompletterande inventering i Högsbyn och sjön Råvarp, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, Rapport 2016:21

Plankartan blir då planen vinner laga kraft ett juridiskt bindande dokument. Planbeskrivning och illustrationsplan ska förtydliga och förklara planens syfte.

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra byggandet av en semesteranläggning på en höglänt udde i sjön Råvarp, inom fastigheten Högsbyn 1:62. Semesteranläggningen omfattar uthyrningsstugor och tillhörande hotellbyggnad samt ett mindre inslag av fritidsbostäder för att ge en större flexibilitet i genomförandet. Anläggningen med sitt läge vid Dalslands kanal och i anslutning till Högsbyns kulturhistoriska miljö med Tisselskogs naturreservat, är ett strategiskt viktigt tillskott till turistnäringens infrastruktur. Detaljplanen ska reglera bebyggelsens omfattning, inpassning och utformning för att säkerställa att inte landskapsbilden skadas samt säkerställa en trafiksäker tillfartsväg och hur det rörliga friluftlivet ska tillgodoses i planområdet.



Planområdets lokalisering (röd prick) i Bengtsfors kommun.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Högsbyn 1:62, delar av angränsande vattenområde samt område för infartsväg. Planområdets areal är ca 25 ha varav ca 2,4 ha utgör vattenområde och 1,7 ha utgör vägområde.



Planområdet är avgränsat med röd linje.

Högsbyn 1:62 ägs av Tisselskog Semestercenter AB. Angränsande fritidshusfastigheter Högsbyn 1:50-1:58 utanför planområdet ägs av privatpersoner. Fastigheterna Högsbyn 1:3, 1:11, 1:43 samt 1:46, som alla berörs av infartsvägen, är jord- och skogsfastigheter ägda av privatpersoner.

Planförfarande och tidplan

Ett förslag till detaljplan har tidigare tagits fram för planområdet. Planprocessen som genomfördes enligt en äldre Plan- och bygglagstiftning (PBL 1987:10) påbörjades med ett planprogram 2008, och åtföljdes av ett förslag till detaljplan med samråd 2011, utställning 2014 och antagande i november 2015. Antagandebeslutet överklagades och upphävdes av länsstyrelsen på grund av formella fel i planprocessen. Till följd av detta görs nu planprocessen om från början, denna gång enligt nu gällande plan- och bygglag; PBL 2010:900 (SFS 2016:252) 5 kap 7§. Även om den tidigare planprocessen inte har någon formell betydelse längre så har erfarenheterna tagits tillvara och de utredningar som genomfördes är fortfarande relevanta och utgör underlag för det nya planförslaget, se ovan under rubriken Handlingar.

Planprocess

Planen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2016:252) 5 kap 7§.



Kungörelse: Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen. Det ska också framgå hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.

Samråd: Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan. Förslaget anslås på kommunens anslagstavla i kommunhuset och publiceras på kommunens webbplats.

Samrådsredogörelse: När kommunen genomfört samrådet och fått in synpunkter på planförslaget ska dessa sammanställas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar. Det ska särskilt framgå vilka synpunkter som inte beaktats och skälen till det. Om genomförandet av detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i miljöbalken.

Underrättelse och granskning: När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och reviderats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor innan det kan antas. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet ska alla inkomna synpunkter från granskningen redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. När granskningsutlåtandet är färdigt ska kommunen så snart som möjligt skicka det eller information om var det finns tillgängligt till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, Lantmäteriet och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Tidplan

Samråd	23 september – 18 oktober 2016
Granskning	27 december 2016 – 26 jan 2017
Antagande	6 mars 2017

Tidplanen efter granskningen, är preliminär och kan komma att ändras.

LAGSTIFTNING

Förenlighet med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens (MB) tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser.

Planområdet ligger omgivet av – dock inte inne i - områden som definierats som ”Stora orörda områden”. Sådana områden finns ca 1 km väster om planområdet, 2 km söder om samt 2, 5 km norr och öster om planområdet.

Planens genomförande bedöms inte motverka turismens eller det rörliga friluftslivets intressen samt inte påtagligt skada området natur- och kulturvärden. Se även MKB.

Riksintressen

Miljöbalkens fjärde kapitel pekar ut områden som, med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Planområdet ingår i Dalsland-Nordmarkenområdet där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Planområdet omfattas även av tre riksintressen enligt tredje kapitlet miljöbalken. Dalslands sjö- och kanalsystem omfattas av riksintresse för *det rörliga friluftslivet*, riksintresse för *naturvården* samt riksintresse för *kulturmiljövården*.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Utdrag ur Länsstyrelsens värdebeskrivning:

”Dalslands sjö- och kanalsystem utgör natursköna vattenvägar och samtidigt mycket goda kanot- och fritidsbåtleder. Här finns omtyckta utflyktsmål även för bilburet friluftsliv.”

”Det stora sammanhängande sjösystemet med de omgivande, vidsträckta skogarna avbrutna av små byar och enstaka gårdar gör området till ett mycket värdefullt rekreationsområde. Utsökta tillfällen till båtsport, kanoting, bad, fiske, bär- och svampplockning och strövande. Många intressanta utflyktsmål finns inom området.”

”Goda förutsättningar finns även för positiva upplevelser samt natur- och kulturstudier i vackert skogrikt sjölandskap.”

”Förutsättningar för att områdets värde skall bestå:

Betydande partier av området får bibehålla sin karaktär av stora sammanhängande naturområden med inslag av brukade odlingsområden. Anläggningar för turism och rekreation förläggs till serviceorter och i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Fiskevårdande insatser med kalkningsinsatser i vissa sjöar och vattendrag. Landskapsvårdande insatser i områden som växer igen, kulturhistoriskt intressanta områden m m. Lägerplatser, sopmajor och andra replipunkter underhålls. Området kan påverkas negativt av exempelvis rationellt skogsbruk inom strandnära områden, vägdragning och spridd bebyggelse, jordbruksnedläggning, förbuskning, industriutsläpp m m.”

Riksintresse för naturvården

Utdrag ur Länsstyrelsens värdebeskrivning:

”Längst i norr på ett näs i Råvarpen ligger Högsbyn. Berget, som består av lerskiffer och kloritsten, går i dagen i de högsta delarna i bergbranten på västsidan och i strandkanten. Större delen av näset är uppodlat, men på jordfattiga delar växer gles tall- och björkskog. Mot väster begränsas näset av en skogklädd brant. Här finns en torrbacksflora med kungsmymta, sötvedel och blodnäva i mängd. Stranden är delvis betad och delvis bevuxen med klibbal och björk. I det betade strandpartiet finns på några lerskifferhällar hållristningar från bronsåldern. Ristningarna och det vackra landskapet gör området till en av Dalslands förnämsta turistattraktioner. I den västra viken finns en mindre sandstrand med kommunal badplats.

Anmärkning: Delar av området anges som klass I, II och III i länets naturvårdsprogram. DANO-kommittén 1976 har föreslagit skyddsåtgärder och hänsynstagande i området bl a restriktiv inställning till nya fritidshus närmast sjö- och kanalsystemet. Området ingår i länsstyrelsens program för bevarande av natur- och kulturmiljövården i odlingslandskapet (objekt nummer 61-01, 61-05) och i nationell bevarandeplan för odlingslandskapet (objekt nummer P6102, 61-03 och P6101)...”

Riksintresse för kulturmiljövården

Utdrag ur Länsstyrelsens värdebeskrivning:

”Dalslands kanal, som sträcker sig från södra Vänern genom Dalsland upp till Värmland nära norska gränsen, stod färdig på 1870-talet och utgjorde transportväg för de dalsländska och värmländska bruken. Idag utgör Dalslands kanals 25 mil långa sjösystem, med sina 29 slussar och en mångfald av natursköna sjöar och vattendrag, ett förnämligt kulturminnesmärke av stor betydelse för turismen och rekreationen i regionen”

”Uttryck för riksintresset:

A. Kanalleden med slussar, slussvaktarbostäder, sjöleder och kajanläggningar”.....(mm som ej berör planområdet)

”B. 34 kända hållar med ristningar föreställande människofigurer, älvkvarnar, cirklar, hjulkors, fotsulor mm. Området bildar en egen koncentration tämligen skild från det stora bohuslänska beståndet.”

Ur rapport 1994:5, Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län.

”Tisselskog ligger centralt i det dalsländska sjölandskapet och passeras av många turister. Längs stranden på det uppodlade näset vid Högsbyn återfinns hållristningar från bronsåldern, en av Dalslands förnämsta turistattraktioner.”



Den vackra strandzonen i Tisselskogs naturreservat erbjuder viloplatsar och är i sig en attraktion för besökande till hållristningsområdet.

Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

När detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte.

Mot bakgrund av att området som detaljplanen ligger i berörs av många viktiga allmänna intressen har kommunen valt att göra en miljöbedömning. Miljöbedömningen är en process i vilken en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samråds om. Processen fortsätter sedan med att resultaten av MKB och samrådet beaktas i beslutsprocessen. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Miljökonsekvensbeskrivningen har kungjorts och samråts 23 september – 18 oktober 2016. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Länsstyrelsen har bedömt att miljökonsekvensbeskrivningen har den inriktning och omfattning som behövs. Resultaten av MKB och samrådet har beaktats i planprocessen.

När detaljplanen har antagits ska kommunen upprätta en särskild sammanställning som redovisar

1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen,
2. hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats,
3. skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som varit föremål

för överväganden, och

4. de åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Miljökonsekvensbeskrivning finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Miljö kvalitetsnormer

För sjön Råvarp är kvalitet och status med avseende på miljö kvalitetsnormer för vatten (NFS 2008:1) god med undantag av kvicksilver (förekomsten av för höga halter av tungmetallen kvicksilver gäller för hela västerhavets vattendistrikt). Utbyggnad av området enligt planen beräknas inte leda till att miljö kvalitetsnormen för vatten påverkas då planerad VA-anläggning utgör ett slutet system.

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanering och kommunens syn

I kommunens översiktsplan, antagen 27 november 2013, behandlas de långsiktiga strategiska frågorna om kommunens utveckling, särskilt hur mark- och vattenområden inom kommunens gränser ska användas i framtiden. I översiktsplanen görs en avvägning mellan olika allmänna intressen, hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras samt hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer ska tillgodoses.

Utpekade LIS-område

I kommunens översiktsplan, antagen 27 november 2013, utgör planområdet ett av kommunens 16 utpekade områden för utveckling av landsbygden i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Syftet med utpekade LIS-områden är att ge lätnader i strandskyddet på sådana platser där det finns förutsättningar för åtgärder som kan bidra till en ekonomisk utveckling av landsbygden. Det kan t ex vara nya arbetstillfällen eller ny bebyggelse som bidrar till att bibehålla service på landsbygden.

Nedan redovisas utdrag ur översiktsplanens LIS-bilaga, om LIS-område nr 11 Högsbyn:

Beskrivning och läge: Högsbyn ligger i Tisselskog, ca 5 km öster om Dals Långed, utmed Råvarpens strand. Det har ett strategiskt läge utmed Dalslands kanal och granne med hållringsområdet. LIS-förslaget omfattar två delområden. Delområde 1 utgörs av en udde i nordvästra delen av Råvarpen och delområde 2 ligger längre österut inne i viken. Udden utgörs av en skogsklädd höjdrygg, och är starkt kuperad. Området inne i viken omfattar en befintlig turismverksamhet med lägerverksamhet, camping och uthyrningsstugor.

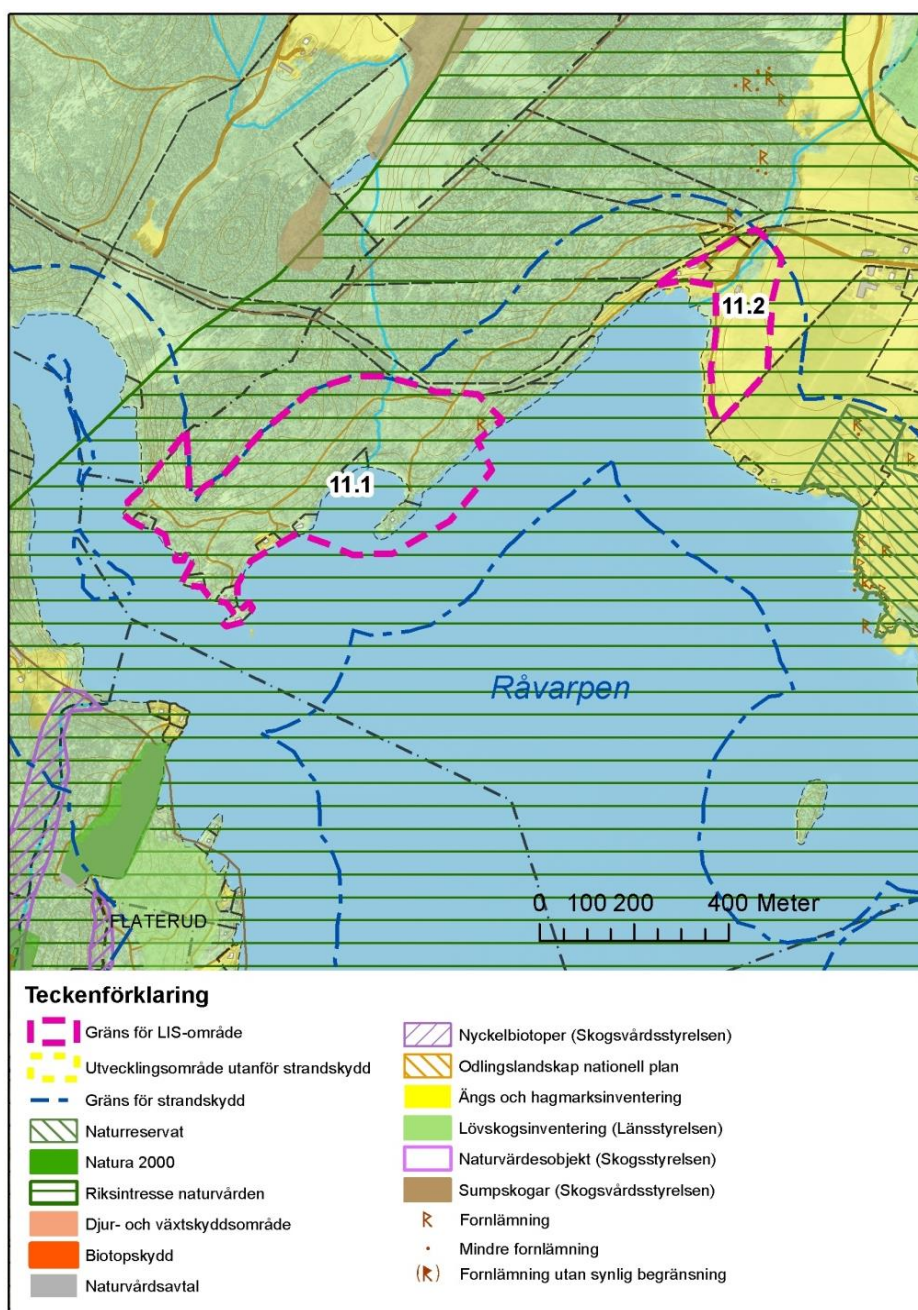
Inriktning: LIS-områdena syftar till att utveckla besöksnäringen runt och på Dalslands kanal. Delområde 1 planeras för en stugby med tillhörande hotellanläggning. Stugbyn inrymmer ca 20 uthyrningsstugor och hotell med restaurang. En viktig målgrupp för anläggningen är personer med funktionshinder. Delområde 2 syftar till att möjliggöra en utveckling av den befintliga turismverksamheten inne i viken. Delområdena kommer att stötta varandra.

Motiv: Turismanläggningarna innebär nya arbetstillfällen och är ett viktigt tillskott till besöksnäringen på en strategisk viktig plats mitt emellan Håverud och Baldersnäs.

Allmänna intressen och strandens tillgänglighet: Området ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt MB 3:6 och MB 4:2 samt inom riksintresse för kulturmiljövården, Dalslands kanal. Kärnvärdet för riksintresse för friluftslivet utgörs av vattenvägarna och den omgivande naturmiljön. Kärnvärdet för riksintresset inom kultur utgörs av hållringsområdena och landskapsbilden. Inom delområde 1 placeras uthyrningsstugorna högt uppe på bergryggen och påverkar

endast strandskyddet och riksintressena marginellt. Hotellet ligger ca 50 meter från vattnet och området närmast sjön iordningställs för tillgänglighetsanpassad badplats, kanot-i-stigning, grillplats samt båtbyggor med gästplatser. Samtliga ytor blir publika och tillgängliga för allmänheten. Tillgängligheten till den befintliga badplatsen i östra delområdet säkerställs genom en fri passage närmast stranden.

Riktlinjer för efterföljande prövning: LIS-områdena kommer att behöva detaljplaneras för att lösa frågor om bland annat tillfartsväg, vatten och avlopp samt påverkan på riksintressen och kulturmiljön vid Dalslands kanal. Särskilt att beakta är närheten till hållristningsområdet och övriga fornlämningar i området. Detaljplanerna ska säkerställa att området utvecklas på ett sätt som gagnar såväl besöksnäringen som allmänhetens tillgång till kulturmiljövärdena och stränderna. Avgränsning av detaljplan för område 12.2 mot hållristningsområdet ska göras i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Detaljplanerna ska utreda och reglera område för byggor. Risker för översvämningar ska beaktas.



Utdrag ur översiktsplanens bilaga 4, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Kartbild över LIS-område Högsbyn. Delområde 1 benämns 11.1 och delområde 2 benämns 11.2

Områdesvisa rekommendationer

Dalslands kanal och sjösystem är enligt översiktsplanen utpekad som R6, Stora besöksmål. Nedan redovisas utdrag ur översiktsplanens områdesvisa rekommendationer:

Dalslands kanal- och sjösystem och dess närområde, Baldersnäs och Tisselskog utgör kommunens viktigaste besöksmål och ska ges förutsättningar att utvecklas för att skapa underlag för fler besökare och en längre säsong. Det kan handla om byggnation för att skapa fler gästbäddar, servicefunktioner och aktiviteter. De stora frilufts-, natur- och kulturhistoriska värdena som utgör kärnvärden i såväl riksintressena som i besöksnäringen ska tillvaratas, bevaras och utvecklas. Ny bebyggelse och anläggningar ska lokaliseras så att de stärker besöksnäringens struktur. Det innebär att befintliga stödjepunkter såsom slussområdena utmed Dalslands kanal, gästhamnar, Baldernäs, Tisselskog och Steneby skall utvecklas genom förtätning. Men även på strategiska platser som idag saknar turistisk infrastruktur bör ny bebyggelse och anläggningar tillåtas då det behövs för att förtäta nätet av turistiska stödjepunkter.

Detaljplan

Inom området finns ingen gällande detaljplan. Det tidigare beslutet om att anta en detaljplan för Högsbyn 1:62 som kommunfullmäktige fattade 2015-11-30, överklagades och upphävdes genom länsstyrelsens beslut.

Strandskydd

Strandskyddet kring sjön Råvarp är utökat till 200 meter med undantag av den smalare norra delen av sjön där generellt strandskydd om 100 meter gäller. Planområdet är utpekad som område för landsbygdsutveckling, så kallat LIS-område, i kommunens översiktsplan (bilaga 4), antagen den 27 november 2013.



Strandskyddsgränsen är markerad med blå punktstreckad linje. Planområdet, på kartan avgränsad med röd linje, består av Högsbyn 1:62 och område för infartsväg. Småfastigheterna längs stranden ingår ej i planområdet. Tisselskogs naturreservat, som är avgränsad med grön linje, ligger ca 700 meter öster om planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet och dess omgivningar

Platsen, sjön

Planområdet utgörs av näset väster om Högsbyn. Det är beläget på den udde som avslutar sjön mot norr och där nästa kanaletapp mot Dals-Långed påbörjas, längs den återigen trängre delen av vattenvägen. Här återtar naturen sin kärvare, bergiga form, efter Högsbyns öppna lågland.

Terrängen i planområdet är mycket kuperad. Platsen domineras av den högsta toppen i väster och två lägre öster därom. Slutningen ner mot Sandviken har en flackare och jämnare lutning, ca 1:10. Sandviken är en skyddad vik med ett bälte av vass och säv i strandszonen. Djupet ökar relativt snabbt och 15-20 meter ut från stranden är djupet ca 2 meter.

I planområdet ingår också den nya infartsvägen från väg 2221.



Sandviken från söder.

Naturreseptatet Tisselskog

Naturreseptatet Tisselskog ligger ca 600 meter öster om planområdet, se karta på sidan 10. Utdrag ur rapport 1994:5 Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län:

”Tisselskog ligger centralt i det dalsländska sjölandskapet och passeras av många turister. Längs stranden på det uppodlade näset vid Högsbyn återfinns hållristningar från bronsåldern, en av Dalslands förnämsta turistattraktioner.”

Sjön Råvarp erbjuder en utsökt målpunkt för turister, både båt- och bilburna. I sjöns fond, sett söderifrån, är Högsbyn belägen, ett sydvänt öppet näs där människor verkat sedan förhistorisk tid. Dalslands största hållristningsområde ger här besökaren en gripande vittnesbörd om historiens gång och vårt samband med naturen. Tisselskogs naturreservat utgörs av hagmarkerna med sin rika ängs- och hagflora och de märkliga hållristningarna från bronsåldern, liggande i gräset på långsträckta lerskifferhällar.



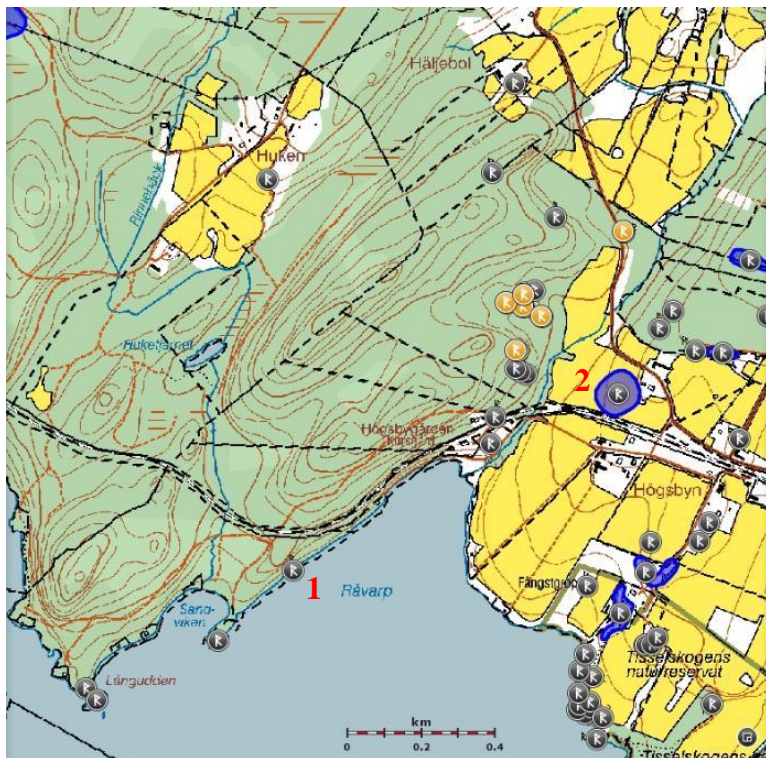
Foto från Tisselskogs naturreservat, med utsikt mot sydväst över sjön Råvarp. Foto Sven Hult.

Verksamheter och turistboende

Väster om naturreservatet, längst inne i viken, finns en mindre sandstrand med badplats. Invid denna har anläggningen Högsbyns fritidscenter (Högsbygården Kursgård) utvecklats. Här erbjuds camping och lägergård, båt- och kanotuthyrning samt fiskekortsförsäljning. Två byggnader har uppförts i sluttningen ovanför viken, med turistservice och rumsuthyrning. Ett par mindre friliggande stugor finns även till uthyrning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns i Riksantikvarieämbetets register uppgifter om två fornlämningar (siffror 1 och 2 på kartfiguren).



Siffror anger fornlämningar inom planområdet (1) samt utanför planområdet i anslutning till planerad väg (2). Övriga fornlämningar i anslutning till området är belägna på privata fritidsfastigheter som inte omfattas av planen.

1. Den fasta fornlämningen Tisselskog 8:1, är belägen på en låg, från strandkanten utskjutande berghäll mellan Högsbyn 1:52 och Högsbyn 1:38. Den består av: hållristningar bestående av 2 figurer, en rännformig fördjupning, 3 skålgropar/älvkvarnar samt en grop.
2. Tisselskog 94:1, inom området för föreslagen tillfartsväg, i östra delen av planområdet, kan vara bronsåldersboplats. Lämningens status har ej kunnat avgöras vid okulär besiktning. I den plöjda åkern har ett flintavslag påträffats.

Sydöst om planområdet, i Tisselskogs naturreservat finns 34 kända hällar med ristningar föreställande människofigurer, älvkvarnar, cirklar, hjulkors, fotsulor m.m.

En arkeologisk utredning för Högsbyn 1:62 (planområdet) utfördes under september 2013 av Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum. Syftet var att undersöka om det fanns okända fornlämningar inom planområdet eller i anslutning till den nya tillfartsväg som planeras. Inga tidigare okända fornlämningar hittades och utredningens slutsats är att inga ytterligare åtgärder beträffande arkeologi är nödvändiga.

Mark och vegetation



Den högsta höjden sedd från stranden i väster.



Sly och ung barrskog i branterna.

Vegetationens huvuddrag inom planområdet, som undersökts genom naturmarksinventering 2010, utgörs av barrdominerad skog med ett visst lövinslag. I strandzonen kan man på något ställe hitta lövskog dominerad av klibbal men då strandzonen oftast sluttar ganska brant ned mot vattnet saknas på de flesta håll förutsättningar för frodigare strandskogar. Skogsmiljöerna inom fastigheten är generellt kraftigt påverkad av olika skogsbruksåtgärder. Detta har lett till att äldre träd och död ved – strukturer som normalt innebär förhöjda naturvärden – i stort saknas helt över betydande arealer. Endast mindre ytor i krönlägen kan sägas ha en något mer ”naturlig” prägel. Avverkning av barrskogen har troligtvis skett för ca 15-20 år sedan, varvid en del höga smala tallar lämnats kvar. Därefter har blandskog med gran och tall men framförallt björk vuxit upp och utgör idag en ofta svårframkomlig slyskog. Genom västra delen av Högsbyn 1:62 rinner en mindre bäck ut i Sandviken.

Där den nya tillfartsvägen ska dras karakteriseras vegetationen av blandskog med gran, björk, rönn och hägg. En bäck rinner i nord-sydlig riktning vidare under järnvägen och befintlig väg till utloppet vid Högsbyns fritidscenter. Öster om bäcken tar åkermarken vid och utmed åkerkanten växer lövträd såsom ask och al, med en undervegetation av nyponbuskar, gräs och älggräs.

Sjöar och vattendrag

Sjön Råvarpen ligger i Upperudsälvens vattensystem och är en oligotrof (näringsfattig) sprickdalsjö. Aktuell statusklassning i VISS är Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Främsta orsakerna till att sjön ej uppnår God ekologisk status är sjöns vattenflödesreglering samt vandringshinder. Sjön har ett högsta djup på drygt 24 meter, medeldjupet uppgår till > 4 meter. Sjön har en hög biologisk funktion med en artrik fiskfauna.

Inom planområdet rinner två bäckar, en mindre bäck som mynnar i Sandviken samt en större bäck, Tisslan, som kommer att passeras av den planerade tillfartsvägen.

En kompletterande naturvärdesinventering, PM Kompletterande inventering i Högsbyn och sjön Råvarp (Örnborg Kyrkander Biologi och Miljö AB, Rapport 2016:21) har utförts i september 2016, med fokus bl.a. på Sandviken och de båda bäckarna inom planområdet.

I Sandviken observerades yngel av gädda, abborre och vitfisk samt sötvattenmusslor. Undervattensvegetationen kan sägas vara karakteristisk för en näringsfattig sjö som är typisk för sjöar i Dalslands sprickdalslandskap. Inventeringen visar att det finns naturvärden men inga som är unika eller rödlistade. Råvarpen är en stor sjö med fler mindre vikar som kan antas ha samma naturvärden och funktion som Sandviken.

I Sandvikens nordöstra del som är relativt skyddad från den förhärskande vindriktningen från väst, finns gott om såväl undervattens- som övervattensvegetation. Det skyddade läget innebär att botten utgörs av ackumulationsbotten. De centrala och nordvästra delarna av Sandviken är mer

exponerade och utsatta för vågor och vind, vilket innebär att mängden organiska sediment är mycket mindre, botten är fast till mycket fast och undervattensvegetation är mindre.

Bottentopografin varierar i viken med mer långgrunda stränder i dess nordöstra del och brantare stränder i dess västra del. I de centrala delarna av viken är till att börja med långgrund, 25 meter ut uppgår djupet till 1 meter, för att därefter djupna ganska snabbt, vid ca 32 meter från stranden överstiger djupet 1,8 meter.



Enligt naturvärdesinventeringen från september 2016 bedöms vattendraget Tisslan besitta höga naturvärden med rik förekomst av öring, förekomst av porlande/strömmande vatten och är vattenförande även perioder med extrem torka. I den mindre bäcken som mynnar i Sandviken hittades inga särskilda naturvärden. Någon öring observerades inte. Med tanke på bäckens storlek är det sannolikt att den torkar ut regelmässigt vilket påverkar förutsättningarna för ett stationärt bestånd av öring i bäcken.

Geoteknik

Enligt geoteknisk utredning (Geo-gruppen 2010) består den naturliga lagerföljden av ett ytlager mulljord ovan ett lager morän vilande på berggrunden. Inom stora delar av planområdet går berget i dagen. I området intill Sandviken kunde ett lerlager konstateras. Inom blötområdena återfanns torv.

I huvudsak utgörs det undersökta området av moränområden och berg i dagen. Under dessa förhållanden och med rätt placering bedöms planerade byggnader att kunna markgrundläggas. Kompletterande utredning bör utföras i samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts.

Det enda ställe där tecken på erosion finns, enligt geoteknisk utredning, är där bäcken kommer ut under järnvägen. Bäckens och slänten kan hanteras i samband med den föreslagna vägsträckningens övergång över bäcken. För att minimera risken för erosion- och översvämningsskador är det viktigt att dimensionera vägtrummor och broar över vattendrag så att de klarar toppar med höga vattenflöden. I de branta moränslänterna bedöms släntstabiliteten vara tillfredställande på grund av att moränen har en hög relativ fasthet samt att jorddjupen är små. Det

bedöms inte heller finnas någon risk för ras av enskilda block och stenar eller erosion. Stabiliteten i anslutning till strandkanten utmed sjön bedöms som tillfredställande under rådande förhållande.

Radon

Översiktliga mätningar har utförts med avseende på gammastrålningen i området. Mätningarna är gjorda direkt på berghällar. Planområdet har efter mätning klassats som normalriskområde. Ny grundläggning ska utföras radonskyddat.

Risk för översvämning

Sjön Råvarp ingår i Upperudsälven, för vilken Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har genomfört en uppdatering av den översiktliga översvämningsskarteringen (Rapport nr: 33, 2015-11-17). Kartläggningen är framtagen för att bl.a. kunna användas som underlag för samhällsplanering och visar översvämningssoner vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde (BHF). 100-årsflödet och 200-årsflödet har anpassats till förväntade flöden år 2098.

I stort sett hela strandlinjen beräknas påverkas av översvämning vid 100-års flöde. Sjön Råvarps medelvattennivå är ca + 59,45 meter (höjdsystem RH2000). Det högsta dimensionerande flödet enligt översvämningsskarteringen är +61,9 meter och nivån vid 100-års flöde är beräknat till 61,0 meter.

För Skandinavien pekar experter på att vi kommer få mer extrema väderväxlingar som värmeböljor och mildare vintrar i framtiden, som effekter av klimatförändringar. Nederbörds- mängderna förväntas öka över hela året. Länsstyrelsen i Västra Götaland har tagit fram en klimatanpassningsguide som en vägledning för vilka konsekvenser av klimatförändringar som kommer att märkas i Västra Götaland. De förväntade ökade nederbörds- mängderna kan leda till ökade vattennivåer och påverkade strandområden. Nedanför nivån + 62 meter tillåter planen endast byggnader som inte är avsedda för boende, som t ex bastu och enklare förrådsbyggnader. Befintliga fritidshus vid stranden ligger delvis lägre och har utelämnats ur planen eftersom det inte går att garantera deras säkerhet i relation till översvämningssrisk. Plangränsen har placerats med några meters marginal till befintliga fastighetsgränser runt fritidshusen, för att inte utgöra något hinder vid en eventuell framtida utökning av fastigheterna på högre marknivå längre från stranden. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.



Det högsta dimensionerande flödet enligt den översiktliga översvämningsskarteringen, +61,9 meter, visas med den prickade linjen. Delar av nuvarande tomtmark skulle då komma att översvämmas.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet. Åtta mindre fritidsfastigheter ligger längs halvöns strand och uddar, de gränsar alla till planområdet. De är bebyggda kring mitten av 1900-talet med små sportstugor av trä, inpassade i naturen med små ingrepp. På senare år har modernisering och utbyggnad genomförts på flera av fastigheterna, och antalet trädgårds- och brygganläggningar har ökat.



Befintlig stuga (bild tagen före renovering) – ute på östra udden. Befintlig stuga – inne i Sandviken.

Projektidé

Tisselskog Semestercenter

Ur exploitörens projektbeskrivning har följande beskrivning av semesteranläggningen hämtats:

”Tisselskog Semestercenter avses, med sin rika tillgång till natur- och vattenaktiviteter, bli en semesteranläggning utformad för bl a rullstolsburna och för personer med astma. Naturen och sjön erbjuder fantastiska möjligheter både till stilla vila och återhämtning likväl som aktivitet och äventyr. Inom anläggningen får unga och gamla varje dag något nytt att upptäcka och uppleva.



Semesterbyn sett från sjön, Fotomontage: HOSPER Sweden AB

Sjön är tillgänglig för kanotpaddling, båtliv och fiske. Anläggningen kommer att kunna erbjuda professionell handledning för detta, liksom även vägledning till träning i fitnesscenter.

Tisselskog Semestercenter är 20 hektar stort, planeras innehålla 23 fritidshus, sporthotell med konferensmöjlighet med 20 rum, restaurang och vattensport. Boendet ska vara bekvämt och modernt. Alla lägenheter kommer att vara rullstolsanpassade. Husen är utformade i samarbete med handikapporganisationer och välutrustade. Det finns både fristående stugor och lägenheter, lämpliga från 4 till 10 personer.



Fotomontage av planområdet med ny bebyggelse (till vänster i bild), sett från sydost. HOSPER Sweden AB

Hotellet med restaurang och konferensverksamhet ligger med vacker utsikt vid sjön. Här finns en stor entré med reception för hela anläggningen i anslutning till restaurang med terrass. Från terrassen kan man enkelt ta sig till sjön och badviken med vattensporter. Hotellets restaurang kommer även kunna bedriva cateringverksamhet, erbjuda färdiga picknickkorgar, färskt frukostbröd mm. Det ska också gå att beställa färdiginhandlad matkasse till stugorna för att förenkla semesterlivet för besökarna samtidigt som den lokala servicen och arbetsmarknaden gynnas. Hotellet och restaurangen med sitt strategiskt vackra läge vid sjön blir ett tillskott till den lokala besöksnäringen och ett besöksmål även från vattnet, eftersom det blir möjligt för kanalbåtarna och andra båtar att anlägga vid gästbrygga i anslutning till hotellet.”



Hotell- och restauranganläggningen med bad och kanoter i viken och båtängöring på utsidan av udden. HOSPER Sweden AB

Planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget innehåller samlad bebyggelse med semesterstugor i fyra husgrupper och en samlande större byggnad med konferensmöjligheter och hotellrum. Avsikten är att hålla ihop anläggningen som en organisationsenhet och att stugorna ska vara för uthyrning med en reception lokaliserad till den större hotellbyggnaden.

De fyra husgrupperna ska vardera innehålla ett antal mindre byggnader, samlade kring en inre angöringszon. Exploatörens intention är att husens storlek och utseende ska varieras: 5-6 byggnader per husgrupp, dels småhus för enfamiljshushåll, dels hus med 2-4 smålägenheter. Planbestämmelserna utgör det ramverk inom vilket valfriheten medges. I den östra husgruppen får uppföras max 12 uthyrningsstugor, högst 250 m² per byggnad, dock får den sammanlagda byggnadsarean inom respektive husgrupp inte överstiga 1200 m². I de två mittersta husgrupperna får uppföras max 10 uthyrningsstugor per husgrupp, högst 200 m² per byggnad, dock får den sammanlagda byggnadsarean inom respektive husgrupp inte överstiga 1000 m². I den västra husgruppen får max 6 uthyrningsstugor eller bostadshus byggas och största byggnadsarea är 200 m² dock får den sammanlagda byggnadsarean inom husgruppen inte överstiga 800 m². Detta ger en valfrihet att antingen bygga fler mindre byggnader eller färre större byggnader. Utöver uthyrningsstugorna får komplementbyggnader som t.ex. sophus byggas. Mellan grupperna lämnas naturmarken orörd.

Hotellbyggnaden förläggs nära områdets entré i slutningen mot Sandviken. Hotelltomten är drygt 10 000 m² stor och inrymmer en byggrätt om max på 1000 m² (byggnadsarea). Flera olika alternativ till hotellets placering har utretts och möjliggörs inom byggrätten. Utöver själva byggrätten ska infart och parkering inrymmas och en trevlig utemiljö skapas runt hotellet där besökarna kan vistas, göra aktiviteter av olika slag, umgås eller hitta en avskild plats. Det behövs också ytor för en infiltrationsbädd samt kanotuppställning etc. Att helheten inom tomten blir bra får prövas inom bygglovprocessen. Sammantaget gör kommunen bedömningen att hela kvartersmarken för hotell har direkt koppling till och krävs för att förverkliga syftet med LIS-området.

Nere vid den planerade badplatsen vid Sandviken ges en byggrätt för bastu och förråd om max 60 m². Bastun är en viktig funktion i semesteranläggningen och behöver ligga i närheten av badplatsen eftersom möjligheten att ta ett dopp i sjön är en viktig del av bastuupplevelsen. Förrådet avses inrymma kanoter, flytvästar och liknande vattenanknuten utrustning och kan med fördel inrymmas i en del av bastubyggnaden. Strandskyddet upphävs inom byggrätten.



Udden med semesterbyn sett från sjön, Fotomontage: HOSPER Sweden AB

Med hänsyn till det rörliga friluftslivet och upprätthållande av naturmarkens allmänna karaktär är det viktigt att detaljplanen säkerställer att stugbyn används till korttidsuthyrning för turister och

inte riskerar att omvandlas till privatägda fritidshus. Detta säkerställs genom användningen O₁, Uthyrningsstugor. Som en flexibilitet inför planens genomförande medger planen att en av husgrupperna (den västra) kan användas till bostäder (B) och styckas i mindre enskilda fritidshustomter. Dessa är enligt exploatören tänkta att säljas till handikapporganisationer eller privatpersoner med funktionshinder som vill utforma sitt eget hus utifrån sina egna behov. En förutsättning för att få köpa en tomt för egen byggnation avses vara att köparen tecknar avtal med Tisselskog Semestercenter om att upplåta huset för uthyrning genom centret utnyttjade veckor. Intentionerna är att de enskilda tomterna ska bebyggas samtidigt som anläggningen i övrigt, att dess bebyggelse ska vara i samklang med den och att kundgruppens intressen ska vara i linje med anläggningens verksamhet.

En planbestämmelse d₁ reglerar att det västra bebyggelseområdet får styckas i fastigheter med minsta tomtstorlek 600 m². För de övriga husgrupperna gäller att det inte får avstyckas, vilket säkerställs genom en planbestämmelse d₂ som anger att minsta fastighetsstorlek om 180 000 m².

Gestaltning

Den branta terrängen medger utblickar över den omgivande sjön och naturen. Den utgör samtidigt en utmaning vad gäller bebyggelsens inplacering, för att både erhålla god tillgänglighet för de boende och ge en sammanhållen helhet samt minimerad inverkan på landskapsbilden.

Stugorna ska utföras som envåningsbyggnader med sadeltak. Högsta nockhöjd är 6 meter och takvinkel får vara mellan 18 och 27 grader. Souterrängvåning får ej förekomma. Vid placering av husen ska minimering av markarbeten eftersträvas. Byggnader i sluttning placeras i princip nedanför angöringsvägen. Nivåskillnader tas huvudsakligen upp genom stolpkonstruktioner med vårdad utformning. Tomter eller husgrupper får ej inhägnas och ska ha den befintliga terrängens lutning bevarad eller återställd. I de fall det behöver sättas upp nedstörtningsskydd i anslutning till bebyggelsen ska dessa vara mörklackerade trädnät.

Naturmark och vegetation lämnas i stor utsträckning mellan husgrupperna, men även där det är möjligt framför och nedanför bebyggelsen så att fri exponering av socklar, fasader och fönsterytor begränsas. För att inte landskapsbilden ska påverkas är det viktigt att särskild omsorg läggs på att bevara träd som är högre än husen och därmed kan bryta taksiluetterna.

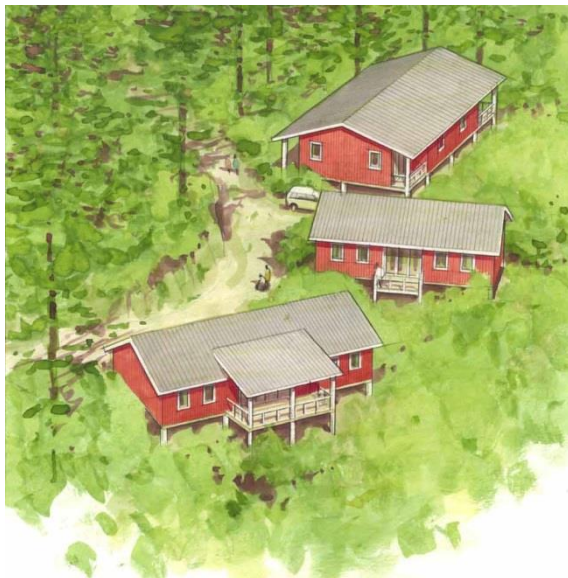


Illustration av stuggrupp

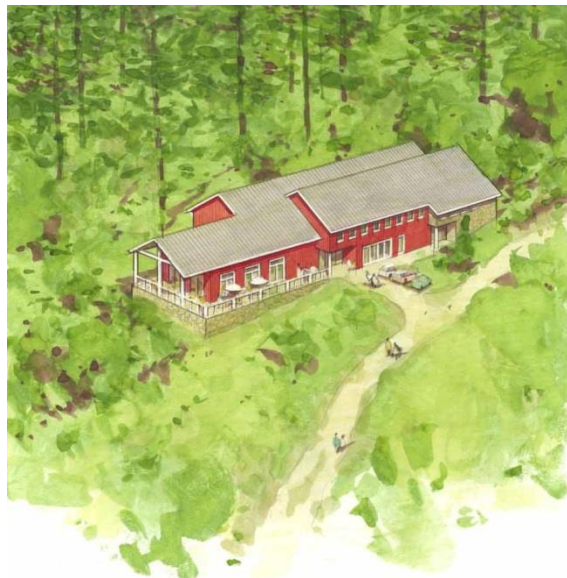


Illustration hotellanläggning

Byggnaderna ska inom grupperna anordnas, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och naturmarken. För att ge god helhetsverkan ska samtliga fasader uppföras i huvudsak i trä och färgsättas i dova kulörer. Ljust färgade detaljer, som på håll sticker ut och ger ett plöttrigt intryck, undviks. Taken får ej vara i blankt material. Iögonfallande långa

horisontella linjer undviks. Utomhusbelysning ska ägnas särskild omsorg så att den inte stör den omgivande miljön och så att påverkan på landskapsbilden reduceras till ett minimum.

Hotell- och restaurangbyggnaden får uppföras med en högsta nockhöjd på 12 meter. Nockhöjden räknas från den ursprungliga mark-medelnivån runt byggnaden. Två våningar samt souterrängvåning avses kunna inrymmas i den angivna höjden. Takvinkel får vara mellan 18 och 35 grader. Byggnaden ska i huvudsak utföras i samma material och färgskala som stugorna. Byggnaden ska placeras på tomten så att den inte sticker upp över den bergrygg som ligger öster om hotellet, mellan hotellanläggningen och sjön.

Bastubyggnaden ska utformas med hänsyn till att den ligger inom ett allmänt tillgängligt friluftsområde. Större fönsterpartier ska undvikas eller döljas bakom fönsterluckor. Altaner är inte tillåtna eftersom de ger ett privat intryck.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns på 7 km avstånd i Dals-Långed.

Högsbyns fritidscenter ligger längst inne i viken, ca 700 meter sydöst om planområdet. Här erbjuds camping och lägergård, båt- och kanotuthyrning samt fiskekortsförsäljning. Två souterrängbyggnader har uppförts i slutningen ovanför viken, med turistservice och rumsuthyrning. Ett par mindre friliggande stugor finns även till uthyrning. Här finns även en mindre sandstrand med badplats.

Planförslaget avser att komplettera den viktiga turistattraktionen Tisselskogs naturreservat. Området ska förstärka besöksnäringen som utvecklats vid Högsbyns fritidscenter och utöka vistelsemöjligheterna. Den planerade semesteranläggningen ska kunna erbjuda olika möjligheter för turister, kanotister och båtfolk; från enklare övernattnings till hotellnätter eller semesterveckor med full service i form av t ex städning, tvätt, matservering och cafeteria.

Tillgänglighet

Centralt i semesteranläggningens verksamhetsidé är att ge personer med olika handikapp, t ex astmapatienter och rörelsehindrade, möjlighet att bo anpassat. Bebyggelsen inom varje grupp ska medge en hög grad av tillgänglighet.

Kraven på tillgänglighet styrs av Boverkets byggregler (BBR). Bebyggelsens och markens tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga beaktas i den kommande bygglovprocessen.



Bilderna visar exempel på lösningar för tillgängligt friluftsliv

Vattenområden och stränder

Planområdets terräng är kuperad och strandzonen är i långa partier otillgänglig terrängmässigt. Planförslaget medger att stranden görs tillgänglig i några punkter. Vid hotellanläggningen i Sandviken planeras att den flackare sluttningen ner mot vattnet iordningställs för rekreation och vistelse vid vattnet. Viken är grund närmast stranden, grundare i de östra delarna och djupare i de västra delarna. I den centrala delen av Sandviken ökar djupet relativt snabbt, vid ca 32 meter från stranden överstiger djupet 1,8 meter. Viken bedöms lämplig för isättning och upptagning av kanoter och även kunna passa för familjebad och bad för andra som har behov av grunda vatten och hög tillgänglighet.

Inom W₂-området inne i Sandviken finns möjlighet att bygga maximalt 100 m² brygga för bad och kanotisättning. Bryggan får vara max tre meter bred exklusive tillgänglighetsanpassningar såsom ramper. Eftersom viken är igenväxt krävs åtgärder för iordningställande till bad. Dessa åtgärder, som kan bestå av muddring samt byte av bottenmaterial och anläggande av bryggor, behöver utredas närmare inför ett genomförande. Åtgärdernas omfattning och art beror på vilken verksamhet som bedöms lämplig att genomföra, enbart kanoting och fiske eller även bad m.m. Inom W₂-området bör bryggan placeras på ett sätt som minimerar behovet av muddring. Bryggan kan i sig vara ett sätt att ta sig över befintlig vattenvegetation och nå öppet vatten för kanotisättning och bad, utan att behöva muddra och byta bottenmaterial. För familjebad med sandbotten lämpar sig den västra delen av W₂-området bättre där behovet av åtgärder är mindre. Arbeten i vatten är så kallad tillståndspliktig vattenverksamhet som kräver anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från Mark- och miljödomstolen. Vilken instans som prövar frågan beror på arbetets omfattning. För tillståndspliktig vattenverksamhet krävs en särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

Öster om hotellanläggningen, på utsidan av näset som ramar in Sandviken skapas möjlighet att anlägga brygga för båtangöring där vattendjupet är större. Båtangöringen är central för hotellanläggningens attraktivitet och ska utformas så att tillräcklig plats vid brygga finns för angörande kanalbåtar och besöksplatser för fritidsbåtar. Inom området ges möjlighet att bygga 200 m² brygga, som inrymmer angöringsplats för en passagerarbåt samt 12-15 båtplatser, förslagsvis format som ett u med en gångbrygga närmast stranden. Bryggan nås via befintlig väg till Högsbyn 1:52. Vid vändplanen kan räddningstjänstens motorspruta för brandvattenförsörjningen placeras och genom att dra ledningen över bryggan kan släckvatten nås på ett enkelt sätt. Bryggan är en tillståndspliktig vattenverksamhet.



Utsikten norrut från utsiktsplatsen i nordväst.

I planområdets västra del är det möjligt att anlägga två utsiktsplatser vid sjöstranden. Den nordvästra platsen erbjuder en vacker utblick norrut mot kanalens smalare del och är lämplig som utflyktsmål för semesteranläggningens gäster både till fots och med kanot. Kanotbryggan har enligt exploitörens projektidé en viktig funktion för målgruppen funktionshindrade som vill

prova på kanotning och behöver anpassade utflyktsmål på lagom avstånd. Inom W_2 -området är det möjligt att bygga max 40 m² brygga. Bryggan kommer att vara allemansrättsligt tillgänglig och är tillsammans med intilliggande utsiktsplats med vindskydd och grillplats positivt även för det rörliga friluftslivet.

Något längre söderut finns en liten halvö omgiven av fuktig mark med vassruggar. Från befintlig väg anläggs en stig som sedan kan övergå i en träspång genom vassruggarna ut till halvön, för att på så sätt tillgängliggöra en miljö som annars kan vara svår att nå. Det kan bli en plats där man kan sitta och njuta av naturen, stillheten och utsikten över vattnet.



Exempel på hur en spång/gångbrygga kan anläggas för att öka tillgängligheten.

Friytor och rekreation

Friluftsområde, natur och rekreation (N₁)

Naturmarken inom planområdet har stor betydelse som frilufts- och rekreationsytor för semesteranläggningens gäster men också för det rörliga friluftslivet. Områdets allmänna karaktär av naturområde ska bevaras inom naturmarken. Naturmarken avsätts som N₁, Friluftsområde, natur och rekreation. Området är allemansrättsligt tillgängligt och inga byggnader får uppföras.

En skötselplan har tagits fram för naturmarken med instruktion och skötselanvisningar för hur naturen ska ställas om från en produktionsskog till en natur som är anpassad för rekreation, dvs en mer utglesad och ljus skog som erbjuder utblickar och vandringsmöjligheter. Förutom vägen fram till husgrupperna avses enkla gångvägar/stigar anläggas som förbindelser mellan berget och stranden, vilka underlättar promenader och rörlighet i området och förbättrar tillgängligheten till fina platser både på berget och vid vattnet för utsiktspunkter och rastplatser. Tillgängligheten för såväl boende i trakten som för semesterboende och besökare avses därigenom kunna öka. Stigarna skyltas som gångvägar för att guida såväl anläggningens gäster som allmänheten till viktiga målpunkter, såsom utsiktsplatser.

Planförslaget innebär möjliggörande av en allmänt tillgänglig landstigningsmöjlighet och enklare anläggningar för bad och fiske inom planområdet, se avsnitt om vattenområden och stränder ovan.

Uppe på höjden, väster om husgrupperna finns en utsiktsplats som bjuder på en fin utsikt över landskapet och sjön, samt en hällmarkstallskog med rekreationsvärden. Även på höjdryggen öster om hotellet finns en fin blandskog med rekreationsvärden och vackra utblickar mot Råvarpen och Tisselskogs naturreservat.

Inom N1-området får markbäddar för infiltration av renat BDT-vatten anläggas.

Friluftsområde för bad och rekreation (N₂)

Strandområdet nedanför hotelltomten i Sandviken avsätts som ett område för rekreation och vistelse vid vattnet. Strandområdet avsätts som N₂, Friluftsområde, Badplats och anläggningar för

rekreation får finnas. Området ska vara allemansrättsligt tillgängligt och inga byggnader får finnas.

Strandzonen avses här ställas i ordning till ett allmänt tillgängligt och öppet grönområde med vattenkontakt och bad- och kanotmöjlighet. Merparten av befintlig lövskog tas ner och gräsytor anläggs. Närmast vattnet föreslås en sandstrand, men det prövas samtidigt som badplatsen inom ramen för ansökan om arbete i vatten. Inom området är anläggningar som grillplats, bänkar och bord tillåtna.

Föreslagna åtgärder inom strandskyddet

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bebyggelse det vill säga inom Uthyrningsstugor (O₁), Hotell (O₂) samt komplementbyggnader (O₃) i samband med att kommunens antagandebeslut vinner laga kraft. På plankartan regleras upphävandet av strandskyddet med egenskapsbestämmelsen a₁.



Områden där strandskyddet upphävs är skrafferade i ovanstående kartbild.

Åtkomsten till stranden försämras inte genom planen. Den planerade semesterbyn är placerad uppe på höjden och ej i direkt anslutning till stranden, husgrupp 1 och 3 ligger delvis inom strandskydd och husgrupp 2 ligger inom strandskyddsområdet, men ändå mer än 100 meter från stranden. Hotellet och anläggningens gemensamma funktioner ligger ca 50 meter från vattnet. Strandområdet nedanför hotellet iordningställs som ett allmänt tillgängligt friluftsområde för rekreation med gräsytor för lek samt tillgänglighetsanpassad kanotbrygga, badmöjlighet och grillplats.

På utsidan av näset, där vattendjupet är större planeras en gästbrygga för 12-15 fritidsbåtar och även större turistbåtar. Hotellet med sin turistservice kan därigenom bli en tillgång för båttrafiken, även de större turistbåtarna på Dalslands kanal.

Stranden i övrigt är svårtillgänglig men når i ett par lägen. Planen medför att allmänhetens möjlighet att nå stranden och röra sig i naturområdet nära vattenled förbättras. Två allmänt tillgängliga platser vid vattnet markeras i den västra delen av planen, lämpliga för utflykter,

kanotangöring och kanske en enkel badmöjlighet. Det är dels en utsiktsplats vid stranden som erbjuder vacker utsikt norrut mot den smalare delen av kanalen. Längs den sydvästra stranden föreslås en utsiktsplats som kan bjuda på en fin naturupplevelse och utsikt mot sydväst över sjön.

För att anlägga badplats, bryggor, vindskydd, spänger m.fl. nämnda anläggningar krävs strandskyddsdispens. De skäl som är tillämpliga för att bevilja dispens är att åtgärden bidrar till utvecklingen av landsbygden enligt MB 7 kap 18d§ samt att det är anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, MB 7 kap 18c§ punkt 3. Avvägningen mot allmänna och enskilda intressen har gjorts i denna detaljplan.

Den nya vägen ligger till viss del, ca 50 meter, inom strandskydd. Det krävs ingen strandskyddsdispens för att anlägga den nya vägen eller för att bredda befintlig väg, eftersom vägen inte har någon avhållande effekt för allmänheten och inte heller skadar växt- och djurlivet.

Det krävs strandskyddsdispens för att ta ner mer än ett fåtal träd inom strandskyddat område. Det innebär att den omställning av skogen från en produktionsskog till en natur som är anpassad för rekreation som beskrivs i skötselplanen, kräver strandskyddsdispens. Själva skötselplanen kan utgöra underlag för ansökan.



Utsiktsplats mot sydväst som föreslås tillgängliggöras med en träspång.



Strandskyddsgränsen är markerad med grön prickad linje på illustrationsplanen, HOSPER Sweden AB

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS, (7 kap 18d§ Miljöbalken).

Turismanläggningen bidrar till landsbygdsutveckling genom nya arbetstillfällen och är ett viktigt tillskott till besöksnäringen på en strategiskt viktig plats mitt emellan Håverud och Baldersnäs. Anläggningen bidrar också till att öka serviceunderlaget för handel i Dals Långed och till besöksnäringen i Dalsland i stort.

En förtätning av den turistiska infrastrukturen utmed kanalen är angelägen. Anläggningen kommer att bli en viktig servicepunkt och ett besöksmål både från land och från vattnet. För båt- och kanotturister kan hotellet vara ett uppskattat boendalternativ och en god middag blir en viktig del i den totala upplevelsen.

För utvecklingen av turismnäringen i Dalsland är det av stor vikt att denna typ av anläggningar, med boende och matmöjligheter av hög kvalitet kan komma till stånd. Projektidén bygger på att större delen av anläggningen fungerar för uthyrning under kortare tider, vilket ger störst omsättning av besökare. Byggnation och drift av anläggningen ger arbetstillfällen till kommunen och uthyrningskonceptet ger ett större underlag för lokal service än enskilt ägda fritidshus.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer för LIS-området Högsbyn.

De områden där strandskyddet upphävs är av begränsad omfattning och samtidigt innebär planförslaget att allmänhetens tillgänglighet till området ökar genom naturmarkens skötsel, anläggandet av stigar och utsiktsplatser. Växt- och djurlivet påverkas inom de områden som exploateras, men påverkan är av begränsad omfattning och bedöms inte ha någon annan än lokal effekt. Den sammantagna bedömningen är att det finns gott om orörda stränder i närheten och att strandskyddets syfte kan tillgodoses långsiktigt.

Vägar och trafik

Tillfartsväg

Vägen till semesteranläggningen inom Högsbyn 1:62 går via allmän väg 2221. Befintlig tillfartsväg som binder samman väg 2221 med planområdet är en enskild väg av dålig standard, som går nära bostadsfastigheter, korsar brukningscentrum och Högsbyn fritidscenter. Sträckan genom Högsbyn är en samfällighet med tre obevakade järnvägs korsningar. Det är inte lämpligt att rusta upp vägen i befintligt läge. För att nå den kommande semesterbyn på ett säkert och bekvämt sätt föreslås istället att en ny väg anläggs norr om järnvägen, se kartfigur nedan. Den nya tillfartsvägen kommer att avlasta befintliga gårdar i Högsbyn, som idag passerar väldigt närgående, samt även ge förbättrad tillgänglighet till skogen inom anslutande fastigheter.



Föreslagen ny tillfartsväg fram till Högsbyn 1:62 norr om järnvägen, rödmarkerad.

Genom den nya tillfartsvägen kommer endast en befintlig plankorsning med järnvägen att behöva åtgärdas ur säkerhetssynpunkt. Trafikverket ställer krav på att järnvägs korsningen ska iordningställas med en helbomsanläggning för att järnvägs korsningen ska bli trafiksäker. Området närmast järnvägs korsningen bör fyllas ut för att skapa ett svagt lutande plan.

Järnvägs korsningen och den planerade helbomsanläggningen tillhör järnvägs anläggningen och är Trafikverkets ansvar. Ett medfinansieringsavtal reglerar finansiering och genomförande av helbomsanläggningen.

En genomförd vägutredning (Ramböll 2011) beräknar att den nya bebyggelsen (hotell samt 23 utthyrningsstugor) förväntas ge ca 130 fordonsrörelser/dag.

Tillfartsvägen omfattar dels en ny vägsträcka och dels upprustning av en befintlig vägsträcka. I detaljplanen har ett område med 14 meters bredd avsatts för tillfartsvägens vägområde. I denna bredd inryms en 4 meter bred vägbana, 2 meter diken med slänter på båda sidor samt eventuella mötesplatser. Utöver dessa 10 meter avsätts ytterligare 2 meter på var sida som marginal för eventuella slänter som till följd av terrängen kan kräva större utrymme. Vägen kan även flyttas i sidled inom detta område. Förbi Högsbyn 1:48 har vägområdet anpassats så att vägområdet inte går in på Högsbyn 1:48. Befintlig vägbana är ca 3 meter bred. Breddningen till 4 meter bedöms kunna göras på motsatt sida av vägen.



Illustration av tillfartsvägen och vägområdet.

På fastigheten Högsbyn 1:3, strax innan den föreslagna vägen ansluter till befintlig väg, korsas bäcken Tisslan som enligt den kompletterande naturvärdesinventering 2016, har höga naturvärden. För vägens passage över bäcken behöver en bro eller halvtrumma anläggas. En bro eller en halvtrumma gör det möjligt att bibehålla en mer naturlig botten, vilket är viktigt för bäcköringens vandrings. Trumman dimensioneras för att inte vara dämmande i samband med höga flöden. Anläggandet av vägpassagen innebär arbete i vatten, vilket är en vattenverksamhet som kräver anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från Mark- och miljödomstolen. Vilken instans som prövar frågan beror på arbetets omfattning. För tillståndspliktig vattenverksamhet krävs en särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

Anslutning till väg 2221

Trafikmängden på väg 2221 kommer att öka men inte i sådan omfattning att det bedöms uppstå några trafikproblem genom detaljplanens utbyggnad. Anslutningen till väg 2221 är i dagsläget

delad i två delar som ett Y. Korsningen föreslås byggas om så till vida att anslutningsvägen får en anslutning istället för två. Det kommer att bidra till förbättrade siktförhållanden och tydligare trafikföring. Väg 2221 har idag lite trafik, år 2000 var ÅDT 220 fordon. ÅDT är låg även med den tillkommande trafiken till och från planområdet. Väg 2221 håller låg standard både plan- och profilmässigt, men det är det som gör vägen unik och till ett utflyktsmål i sig. Ändringen av anslutningen till väg 2221 kräver enligt 39§ Väglagen tillstånd från Trafikverket.



Befintlig utfart mot väg 2221

Nya vägar inom Högsbyn 1:62

Inom semesteranläggningen kommer de nya husgrupperna att anslutas via en ny väg som börjar strax norr om bygggrätten för hotell. Vägen genom området bör anpassas till naturens former i största möjliga mån. En bro föreslås för att passera bäcken samt ta ut den stora höjdskillnad som finns här. Enligt vägutredningen (Ramböll 2011) behöver behovet av erosionskydd vid passage över bäcken utredas. Om man väljer en brokonstruktion som kräver arbete i vatten är det en tillståndspliktig vattenverksamhet som kräver anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från Mark- och miljödomstolen. Vilken instans som prövar frågan beror på arbetets omfattning. För tillståndspliktig vattenverksamhet krävs en särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning. Om det är motiverat av minimering av ingrepp i terrängen eller av tillgänglighetsanpassningar kan vägen flyttas något i sidled inom ramen för en liten avvikelse enligt Plan- och bygglagen 9 kap 31b §. Eftersom det är tätt mellan korsningarna från hotellområdet till de föreslagna nya husgrupperna behövs inte kompletterande mötesplatser längs denna sträcka. I anslutning till husgrupperna måste det finnas möjlighet för mindre lastbilar, t ex sopbil och räddningstjänsten att vända. Vändplatserna bör utformas som vändfickor.

Upprustning av befintliga vägar inom Högsbyn 1:62

Den befintliga vägen till det blivande hotellet liksom vägen ner till bryggan i östra delen av området behöver byggas om. Dessa bör breddas och förstärkas för att klara kommande trafikering och axeltryck, från bl a Räddningstjänstens fordon. Befintlig väg till befintliga fritidshus längs stranden behöver ej byggas om.

Vägstandard

För samtliga nya vägar samt upprustningen av befintliga vägar gäller att lutningar inte bör överstiga 10 % för att möta Räddningstjänstens krav. Överbyggnad för att klara axeltryck från Räddningstjänstens fordon samt slamsugningsbilar måste säkerställas i detaljprojekteringskedet. Beläggning i form av grus föreslås för att knyta an till skalan och platsen, vilket också är normal standard för denna typ av vägar. Vägbredden föreslås till 4 meter på tillfartsvägen, infartsvägen fram till hotellet samt den nya vägen fram till husgrupp 1 (den västra gruppen). För vägen ner till

bryggan i östra delen av området samt vägarna mellan husgrupp 1 och 4 föreslås en vägbredd om 3,5 meter. Ett bredare vägområde har avsatts i planen för att rymma mötesplatser, skärningar, diken mm. Befintlig väg från hotelltomten västerut till befintliga fritidshus längs stranden föreslås behålla befintlig vägstandard och behöver inte byggas om.

Brandsäkerhet och utryckningsfordon

Nya vägar ska dimensioneras för att klara axeltryck från Räddningstjänstens fordon.

Området föreslås brandvattenförsörjas via angoringsplats för motorspruta vid sjökanten. Den ovan nämnda vägen ner till bryggan vid sydöstra näset används till detta. Vid angoringsplatsen skall vattendjupet vara ca 1,5 meter vilket kan uppnås via bryggan.

Parkering

En parkeringsplats/bostadsenhet infogas småskaligt inom respektive husgrupp. Parkering för besökare till hotellet inryms inom hotelltomten.

Det bedöms inte finnas något behov av en allmän parkering inom planområdet.

För fastigheten Högsbyn 1:54 som har servitut för parkering på fastigheten Högsbyn 1:62 avsätts ett område som är lämpligt för parkering i anslutning till vägområdet. Övriga fritidsfastigheter i anslutning till planområdet bedöms kunna lösa sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik, järnväg

Närmaste kollektivtrafik finns på 5 km avstånd i Dals-Långed.

Järnvägen mellan Bengtsfors och Mellerud löper norr om Högsbyn och går därefter ett stycke hårt inskuren i den branta slänten utefter sjön innan den viker av genom skogen längs norra gränsen av planområdet. Järnvägen trafikeras idag av två godståg om dagen, sommartid även av persontåg.

Då ny tillfartsväg till området byggs berörs endast en befintlig plankorsning av tillfart till den nya bebyggelsen. Viss ombyggnad för förbättrad trafiksäkerhet behövs för denna, se avsnitt Vägar och trafik.

Enligt Trafikverket bör normalt inte ny bebyggelse tillkomma inom 30 meter från spårmit, bl a för att säkra utrymme för eventuella räddningsinsatser samt som skydd vid en eventuell urspårning. För att undvika att föremål som lossnar från förbipasserande tåg orsakar lackskador på parkerade fordon ska avstånd till oskyddade parkeringsplatser vara minst 15 meter från spårmit. Avstånd till körytor kan dock vara ned till 9 meter.

Buller och vibrationer

Riktvärden för trafikbuller anges i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216.

I det nya exploateringsområdet kommer i huvudsak de besökande att alstra den trafik som står för bullret. Eftersom trafikmängder och hastigheter är låga kommer inte riktvärden för ekvivalentnivåerna att överskridas för vägens bulleralstring. För fastigheten Högsbyn 1:48 som ligger närmast har bullernivån beräknats enligt Boverkets handledning "Hur mycket bullrar det", vilket visar att ljudnivån från trafiken hamnar under riktvärdet på 55 dBA.

För att klara maximalnivån ute i öppen terräng bör man vistas cirka 15 m från vägen. Uthyrningsstugornas uteplatser avses förläggas i skydd av de nya husen.

Järnvägen trafikeras av upp till två godståg per dag och sommartid även av persontåg. De hus som är planerade närmast järnvägen ligger cirka 35 meter från spårmit och med en ca 4-5 meters höjdskillnad. Vid de fåtal tågpassager som sker kommer maximala ljudnivåer att överskrida 70 dBA vid bebyggelsen. Byggnader och utemiljöer måste därför planeras så att uteplats får lägre

maximala ljudnivåer än 70 dBA. Dock anger förordningen att ljudnivån 70 dBA får överskridas med max 10 dBA upp till 5 gånger per timme mellan klockan 06 och 22.

Riktvärdet för vibrationsstörningar 0,4 mm/s vägt RMS-värde i rum för sömn och vila, ska uppnås. Eftersom marken vid stuggrupperna består av berg finns inga indikationer på risk för vibrationsstörningar i stugorna.

Vatten och avlopp

Det finns inget kommunalt vatten- och avlopp inom området i dag. Av de åtta befintliga fritidsfastigheterna längs strandkanten har endast två egna borrhade dricksvattenbrunnar. Några av fritidsfastigheterna har nyare enskilda avloppsanläggningar. De övriga hämtar vatten för BDT (bad, disk och tvätt) ur sjön. Dricksvatten tar man med när man åker till stugan. I takt med att stugorna moderniseras kan behovet av vatten och avlopp öka.

En VA-utredning (Norconsult 2011) har genomförts som omfattar såväl vattenförsörjning som avledning av spillvatten, och klarlägger principerna för VA-försörjning av semesteranläggningen.

Vatten

Vattenförsörjning för anläggningen föreslås ske genom borrhning av två nya brunnar. En brunn avser att försörja de fyra stuggrupperna och en brunn försörjer hotellet. Ledningar från dessa till respektive husgrupp avses ledas längs nya vägen.

Anläggande av dricksvattenbrunnar som innebär avledande av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet som prövas av Mark- och miljödomstolen. Innan ansökan lämnas in ska sökanden samråda med länsstyrelsen och med enskilda som kan antas bli särskilt berörda. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas till ansökan.

Eftersom dricksvattenbrunnarna kommer att användas i kommersiell verksamhet omfattas de av dricksvattenföreskrifterna och ska registreras hos kommunens miljökontor. För vattenbrunnarna ska finnas en ansvarig person och ett egenkontrollprogram. I egenkontrollprogrammet ska anges hur många prover som tas per år och rutiner för åtgärder om problem uppstår.

Avlopp

För avledning av spillvatten föreslås i den genomförda VA-utredning, ett sorterande system, som utgörs av vakuumpump och slutna tankar för toalettavloppet och slamavskiljare med efterföljande kompaktfiler/markbädd för s.k. BDT (Bad-, Disk- och Tvättvatten).

I det aktuella området är, enligt utredningen, förutsättningarna för ett vakuumsystem med slamavskiljare och markbädd goda. Lösningen minimerar påverkan på den intilliggande sjön Råvarp. En sluten tank behövs för varje husgrupp, samt vid hotellanläggningen. De slutna tankarna för toalettavloppet behöver vara tillgängliga för tömning med slamsugningsbil ca 2-7 gånger per år, beroende på belastning.

VA-utredningen från 2011 har samrått med Dalslands miljö- och energikontor för att säkerställa att föreslagen lösning fortfarande är den mest lämpade. Dalslands miljö- och energikontor föreslår att det kan vara lämpligt att komplettera VA-utredningens förslag med ytterligare åtgärd för att bättre kunna hantera det renade BDT-vattnet.

BDT-vattnet föreslås avledas via en slamavskiljare till ett kompaktfiler och därefter till en upphöjd infiltrationsbädd. På detta sätt blir det en god efterpolering och ett diffust utsläpp i marken. Slamavskiljare och kompaktfiler inryms inom respektive husgrupp medan markbäddarna anläggs i naturmarken (N₁). För markbädden till den västra husgruppen, som är möjlig att avstycka i flera fastigheter, avsätts ett område för gemensamhetsanläggning. Efter att BDT-vattnet genomgått infiltration i markbädden infiltreras det vidare i skogsmarken som övrigt dagvatten. Markbäddarna kommer ligga i anslutning till husgrupperna och på så stort avstånd från fritidsfastigheterna längs stranden att deras nuvarande eller framtida dricksvattenbrunnar inte kommer påverkas.

Inom hotelltomten är markförhållandena för infiltration sämre. Här föreslås en tät markbädd efter slamavskiljaren och kompaktfiltret. Från markbädden leds vattnet via en slang till en utsläppspunkt i Råvarpen på utsidan av näset i anslutning till gästbryggan.

Avloppsanläggningarna kräver tillstånd från Dalslands miljö- och energikontor. Dalslands miljö- och energikontor bedömer att den föreslagna avloppslösningen är en miljövänlig lösning, att det finns goda förutsättningar att anlägga föreslagna markbäddar och att infiltrationen av det renade BDT-vattnet inte kommer att påverka recipienten Råvarpen negativt. Den föreslagna lösningen är en möjlig lösning, men det är inte uteslutet att det också kan finnas andra tänkbara lösningar. Det får i så fall prövas i ansökan om enskild avloppsanläggning.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen sker idag naturligt inom området genom infiltration i skogsmarken innan det, via bäckar och diken når Råvarpen. De hårdgjorda ytor som tillkommer inom planområdet är hustaken. Det finns goda förutsättningar att infiltrera dagvatten från hustaken inom naturtomterna och den omkringliggande skogsmarken. Dagvattnet från vägarna infiltreras till viss del i vägkroppen, men vid större regnmängder sker en ytavrinning till vägdikena som så småningom leds ut i Råvarpen.

Ledningsdragning

Inom sydvästra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation inom föreslaget E-område. En ny transformatorstation föreslås norr om hotellet för den tillkommande bebyggelsens elförsörjning. Matande kabel förläggs i vägen mellan den nya och befintliga stationen. Erforderliga ledningar för ny exploatering förläggs lämpligen i mark i samband med vägbyggnaden.

Inom planområdet finns en högspänningskabel, delvis förlagd på sjöbotten. Kabeln behöver beaktas vid vidare planering av bryggor och bad. Kabeln medför ingen risk, mer än att småbåtar kan fastna vid ankring, vilket bör undvikas vid kabeln. Om det behövs kan elkabeln flyttas på exploatörens bekostnad. Inom kvartersmark N₁ har u-områden avsatts för befintliga elkablar.

Befintlig teleanläggning finns inte inom planområdet. Omfattande resurser krävs för att få fram telekommunikation till området. Lämpligare är att lösa data och telekommunikation genom fiberanslutning. Tisselskog Fibernät ekonomisk förening har byggt ut fiber i gamla Tisselskogs socken. Närmsta fiberledning finns vid Högsbyns Fritidscenter, ca 500 meter från den planerade semesteranläggningen. Fiberledning finns även på västra sidan av Råvarp, om en sjöledning är ett lämpligare alternativ.

Värme

Fritidshuset ska ha individuell uppvärmning. Uppvärmning och elförsörjning ska ske med tanke på energisnåla lösningar.

Avfall

Den nya bebyggelsen ska nyttja kommunens renhållning. Vägen fram till varje husgrupp dimensioneras med framkomlighet och vändmöjlighet för sopbil. Varje husgrupp har ett gemensamt sophus. Närmaste kommunala återvinningsstation för papper och glas finns i Tisselskog/Högsbyn.

Masshantering

En balans mellan överskottsmassor från schaktning och behov av massor för fyllning ska eftersträvas inom planområdet.

KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

Planens miljökonsekvenser beskrivs utförligt i Miljökonsekvensbeskrivningen. Här nedan sammanfattas konsekvenserna och vägs mot varandra i en sammanvägd bedömning av detaljplanens konsekvenser.

Konsekvenser

Riksintressen

De värden som är viktiga för riksintresset för naturvård, de skogsklädda branterna samt berg i dagen som åskådliggör dalformationens geologi ligger inom naturmark. Dessa värden säkerställs genom detaljplanen och naturvärdena bedöms snarare öka genom att skogen sköts enligt skötselplanen.

Miljökonsekvenserna gällande rekreation och det rörliga friluftslivet bedöms i förhållande både för besökare och lokalbefolkning vara positiv. Planen antas inte medföra någon negativ miljöpåverkan gällande riksintresset för friluftsliv.

Bebyggelsen bedöms inte medföra någon skada på landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön vid Tisselskogs naturreservat. Utifrån de utformningskrav som länsstyrelse och kommun ställt i förhållande till riksintressen anses planen i hög grad eftersträvat och tillgodosett detta.

Markanvändning

Nuvarande markanvändning är skogsbruk samt jordbruk. Planförslaget innebär att befintlig skogsmark går från produktionsskog till rekreationsskog, där skogens rekreativvärden sätts främst. Nya vägar och ny bebyggelse kommer att ta skogsmark i anspråk. Den nya tillfartsvägen kommer att innebära ett visst ianspråktagande av åkermark.

Landskapsbild och kulturmiljö

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är det placeringen och utformningen av byggnaderna, men även bevarandet av naturmarken mellan och runt byggnaderna som är de faktorer som bedöms få störst betydelse för hur landskapsbilden och kulturmiljön upplevs. Planens bestämmelser och dess förtydliganden i planbeskrivningen bedöms säkerställa att den nya bebyggelsen inte påtagligt kommer att påverka upplevelsen från Dalslands kanal. Bebyggelsen bedöms inte heller medföra att landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön vid Tisselskogs naturreservat vid Högsbyn skadas.

Utifrån de utformningskrav som länsstyrelse och kommun ställt i förhållande till riksintressen anses planen i hög grad eftersträvat och tillgodosett detta. Planbestämmelserna reglerar färgsättning, materialval och byggnadshöjder med syfte att bebyggelsen ska smälta in i omgivningen och därmed minimera bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. I skötselplanen finns riktlinjer för hur naturmarken ska skötas för att behålla sin karaktär och särskild vikt läggs att bevara höga träd som kan bryta taksiluetterna.

För fornlämningarna i och i anslutning till planområdet bedöms det inte finnas någon utökad risk för skador och slitage än den som förekommer naturligt idag. I skötselplanen finns även reglerat att hållristningen inom östra delen av Högsbyn 1:62 ska skyddas vid skötsel av naturmarken.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bebyggelse det vill säga inom Uthyrningsstugor (O₁), Hotell (O₂) samt komplementbyggnader (O₃) i samband med att kommunens antagandebeslut vinner laga kraft.

Åtkomsten till stranden försämrans inte genom planen. Den planerade semesterbyn är placerad uppe på höjden och ej i direkt anslutning till stranden, endast delar av bebyggelsen ligger inom strandskyddsområdet. Hotellet och anläggningens gemensamma funktioner ligger helt inom strandskydd, ca 50 meter från vattnet.

Strandområdet nedanför hotellet iordningställs som ett allmänt tillgängligt friluftsområde för rekreation med gräsytor för lek samt tillgänglighetsanpassad kanotbrygga, badmöjlighet och grillplats.

Föreslagen plan möjliggör också anläggande av bryggor, utsiktspunkter och vindskydd/grillplats. Tydligt skyltade bryggor, utsiktspunkter och vindskydd m.m avskilt från fritidshusbebyggelsen ses som en förstärkning av tillträdet för besökare och de boende i närområdet.

De områden där strandskyddet upphävs är av begränsad omfattning och samtidigt innebär planförslaget att allmänhetens tillgänglighet till området ökar genom naturmarkens skötsel, anläggandet av stigar och utsiktsplatser. Växt- och djurlivet påverkas inom de områden som exploateras, men påverkan är av begränsad omfattning och bedöms inte ha någon annan än lokal effekt. Den sammantagna bedömningen är att det finns gott om orörda stränder i närheten och att strandskyddets syfte kan tillgodoses långsiktigt.

Landsbygdsutveckling och ekonomisk tillväxt

Turismanläggningen bidrar till landsbygdsutveckling genom nya arbetstillfällen och är ett viktigt tillskott till besöksnäringen på en strategiskt viktig plats mitt emellan Håverud och Baldersnäs. En förtätning av den turistiska infrastrukturen utmed kanalen är angelägen. Anläggningen kommer att bli en viktig servicepunkt och ett besöksmål både från land och från vattnet. Anläggningen bidrar också till att öka serviceunderlaget för handel i Dals Långed och till besöksnäringen i Dalsland i stort.

För utvecklingen av turismnäringen i Dalsland är det av stor vikt att denna typ av anläggningar, med boende och matmöjligheter av hög kvalitet kan komma till stånd. Projektidén bygger på att större delen av anläggningen fungerar för uthyrning under kortare tider, vilket ger störst omsättning av besökare. Byggnation och drift av anläggningen ger arbetstillfällen till kommunen och uthyrningskonceptet ger ett större underlag för lokal service än enskilt ägda fritidshus.

Utöver den direkta ekonomiska tillväxten som semesterscentret i sig innebär i form av arbetstillfällen och intäkter till företaget som driver semestercentret, så skulle de ca 150 nya gästbäddarna innebära ett utökat underlag och förbättrad tillväxt för andra besöksmål, restauranger och handel i Dalsland.

Naturmiljö

Eftersom områdets naturvärden generellt bedöms vara begränsade och inte unika för området kommer inverkan från ny bebyggelse enligt planförslaget totalt sett inte bli särskilt omfattande. Att produktionsskogen omvandlas till en rekreationsskog för friluftsliv och turism kan innebära att skogsvärden i form av gamla träd och en ökad andel död ved ökar. En större mänsklig aktivitet i området leder som regel till ett större slitage på olika markavsnitt. Slitage kan begränsas genom att man med hjälp av stigar, spänger eller liknande kanaliserar merparten av besökarna till områden där slitage är acceptabelt. Ett ökat slitage behöver inte heller vara negativt i ekologisk bemärkelse, många arter kräver störningar i en eller annan form. För rovdjur som varg och lodjur är det rimligt att anta att lodjur och kanske även varg då och då nyttjar området. Det är rimligt att anta att anläggandet av en semesteranläggning skulle göra området mindre attraktivt för varg och lodjur. Det är dock inte troligt att planen kommer att ha någon inverkan på djurens populationsstorlek eller förekomster i regionen i stort. Bottenfaunan och fiskens livsmiljö i Sandviken kommer att påverkas vid en eventuell muddring, men bedömningen är att det finns gott om liknande miljöer i sjön. Bäckarna kan passeras med nya vägar utan att naturvärdena påverkas.

Vägar och trafik

Den planerade semesteranläggningen kommer att medföra en ökad trafik till och från området. Den nya infartsvägen innebär en väsentligt ökad trafiksäkerhet för befintliga fritidshusfastigheter (Högsbyn 1:50-52 och 1:54-58) då antalet järnvägs korsningar minskas från tre till en och den kvarvarande järnvägs korsningen förses med en helbomsanläggning. Trafiksäkerheten förbättras för Högsbyns fritidscenter där genomfartstrafiken försvinner när järnvägs korsningen stängs. Den nya tillfartsvägen kommer att avlasta befintliga gårdar i Högsbyn, som idag passeras väldigt närgående, samt även ge förbättrad tillgänglighet till skogen inom anslutande fastigheter.

Bullermässigt bedöms inte den befintliga bebyggelsen störas, enligt vägutredningen är trafikmängderna låga och riktvärden för buller kommer inte att överskridas.

Under ombyggnadstiden kommer andelen tung trafik att öka, en viss bullerstörning kan komma att uppstå, omfattningen är dock begränsad tid och ses som en kortvarig miljökonsekvens.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen kommer att medföra att antalet besökare som rör sig i området kommer att öka jämfört med dagens förhållanden. Områden som idag är förhållandevis otillgängliga delar av naturmiljön kommer att öppnas upp och erbjuda vackra utblickar över landskapet och sjön Råvarp. Utbyggnaden antas gynna det rörliga friluftslivet. Att produktionsskogen omvandlas till en rekreationsskog bedöms som positivt för friluftslivet.

Semesteranläggningen är ett viktigt tillskott till besöksnäringen i Dalsland och möjliggör för fler människor att komma ut i naturen och utöva friluftsliv. Aktiviteter som vandring, kanotning, fiske och bad kommer vara centrala aktiviteter för anläggningens besökare. Semesteranläggningen blir också en viktig servicepunkt för kanotister och båtar som färdas på Dalslands kanal.

Boendemiljö

För de befintliga fritidshusfastigheterna kommer utbyggnaden av semestercentret att upplevas som en förändring av närmiljön. Idag upplevs miljön som avskild trots att fritidshuset bara ligger med mellan 30 till 170 meters avstånd. Antalet människor som vistas i området kommer att öka. Det kommer att märkas särskilt vid bad- och bryggplatsen nedanför hotellet som kommer att vara en viktig rekreationsyta för gästerna. På vattnet utanför planområdet kommer en ökning av kanoter märkas. Gästernas vistelse vid husgrupperna högre upp i området bedöms inte påverka de befintliga fritidshusfastigheterna då terrängen och vegetationen har en avskärmande effekt.

Trafiken till och från planområdet innebär en påtaglig ökning jämfört med idag. Ökningen av trafiken sker dock från en väldigt låg nivå. Bullermässigt bedöms den befintliga bebyggelsen inte störas. Riktvärdena för trafikbuller riskerar inte att överskridas.

Den fastighet som bedöms påverkas mest av planförslaget är Högsbyn 1:54 som är belägen ca 50 meter ifrån den planerade bad- och bryggplatsen nedanför hotellet. Från fritidshusets altan kommer man kunna se den yttre delen av bryggområdet. Från badplatsen och planerad brygga kan det bli viss insyn mot fritidshusets altan. Dock är marken mellan hotellet/badplatsen och Högsbyn 1:54 avsatt som friluftsområde N₁, där skogen enligt skötselplanen ska lämnas helt orörd och därigenom fungera som skyddsplantering. Påverkan på Högsbyn 1:54 bedöms därmed inte innebära en betydande olägenhet.

Fastigheten Högsbyn 1:52 ligger på ungefär samma avstånd från bad- och bryggplatsen som Högsbyn 1:54 gör, men huvudbyggnaden vänder sig med uteplatsen mot söder, varför exponering och insyn blir mindre. Påverkan på Högsbyn 1:52 bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

Även om närmiljön runt Högsbyn 1:54 och 1:52 förändras bedöms inte fastighetens marknadsvärde påverkas negativt. Om semesteranläggningen blir attraktiv kommer också närområdets attraktivitet att öka, vilket kan leda till att fastighetsvärdena på fritidshus i närområdet generellt stiger eftersom nya målgrupper får upp ögonen för dem, dvs efterfrågas av bredare målgrupper. Så fungerar normalt sett fastighetsmarknader i attraktiva områden.

Fastigheterna Högsbyn 1:50, 1:51, 1:55, 1:56 och 1:57 bedöms enbart påverkas marginellt av planförslaget.

Vatten och avlopp

Alternativ två från VA-utredningen är det som bedöms ge minst lokal miljöpåverkan och mindre behov av ledningsdragning. Vidare krävs inget större naturmarksområde tas i anspråk för att lösa omhändertagandet av avloppsvatten. Viss påverkan på naturmark kommer att ske då tankarna ska grävas ned. I VA-utredningens förslag kommer tankarna att ligga ”mitt på gårdsplanen” i bebyggelsen med stugorna. För hotell och konferensanläggningen finns motsvarande tank ned mot Sandviken vid planerat promenadstråk.

I det aktuella området är, enligt VA-utredningen, förutsättningarna för ett vakuumsystem med slamavskiljare och markbädd goda. Lösningen minimerar påverkan på den intilliggande sjön Råvarp. En sluten tank, slamavskiljare och markbädd behövs för varje husgrupp, samt vid hotellanläggningen. Utloppsplatser från markbäddarna måste placeras med hänsyn till bl a befintliga fastigheter och brunnar.

Klimatförändringar

Kraftiga värmeböljor under sommarhalvåret kommer öka behovet av skuggning och eventuellt kylning av byggnader, vilket kan leda till ökad energiförbrukning under sommarhalvåret. De föreslagna hustyperna, som ligger i linje med de för området traditionella hustyperna i färgsättning och utformning, visar glaspartier med exponering mot söder och dova färger. Dova färger och fönster mot söder medför en värmelagring i byggnaderna vilket kan leda till ett behov av nedkylning. Å andra sidan kan följderna av ett varmare klimat, på årsbasis innebära ett minskat totalt uppvärmningsbehov.

Påverkan på miljömål

De miljömål som bedöms relevanta för detaljplanen är Begränsad klimatpåverkan, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap, God bebyggd miljö och Ett rikt växt och djurliv.

Miljömål 1 Begränsad miljöpåverkan

- Den planerade bebyggelsen i Tisselskogs semesterby kommer att medföra en ökning av trafik till och i området. Trafikökningen kommer att bestå av gäster till och från området samt för de som kommer att arbeta vid anläggningen.

Miljömål 8, Levande sjöar och vattendrag

– Det finns två bäckar som passerar under vägen och som rinner ut i sjön Råvarpen. En kortvarig miljöpåverkan kan uppstå under byggtiden bl.a. grumling av vattnet. Likaså innebär en muddring för att iordningställa en badplats längst in i Sandviken också en kortvarig miljöpåverkan bl.a. grumling av vattnet.

Miljömål 9, Grundvatten av god kvalitet

– En av de föreslagna dricksvattenbrunnarna ligger nära järnvägen. Innan brunnsborrning sker bör banvall och syllar undersökas för att säkerställa att eventuella föroreningar inte spridits till marken.

Miljömål 12, Levande skogar

– Skogsmark tas i anspråk vid utbyggnad av semesteranläggningen. Utbyggnaden medför att de långsiktiga möjligheterna till att återskapa ett orört skogsområde upphör.

Miljömål 13, Ett rikt odlingslandskap

– Ombyggnation av tillfartsvägen till Högsbyn medför att odlingsmark tas i anspråk.

Miljömål 15 God bebyggd miljö

– Den planerade semesteranläggningen innebär att nya byggnader kommer att uppföras i närheten av Tisselskogs naturreservat och dess hållristningar. Områden som kan komma att påverkas är i första hand vyer från sjön Råvarp vid båtfärder. Den planerade semesteranläggningen bedöms innebära att ortens natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas.

Miljömål 16, Ett rikt växt- och djurliv

– Byggnation av semestercentret leder visserligen till att naturmark tas i anspråk men att växt- och djurlivet ändå kan fortsätta att utvecklas i sitt naturliga habitat. Fler människor kommer att få möjlighet att uppleva natur- och kulturnära miljöer.

Avvägning mellan olika intressen

Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planläggning ska bl.a. främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en god ekonomisk tillväxt och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Vid prövning av en detaljplan ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Översiktsplanen är vägledande vid avvägningen mellan olika allmänna intressen samt hur mark- och vattenområden inom kommunens gränser ska användas i framtiden, hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras samt hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer ska tillgodoses.

De allmänna intressena som berör området är riksintressen, natur- och kulturmiljövärden, fritid och rekreation, vägar och trafik, vatten och avlopp, miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet, näringsliv m.m., vilka har beskrivits i planbeskrivningen och i miljökonsekvensbeskrivningen. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

De enskilda intressena är inte specificerade i lagen utan de uppkommer först när någon enskild blir berörd av kommunens planläggning eller lovbeslut. Ofta kan allmänna och enskilda intressen sammanfalla eller sammanjämkas på ett tillfredsställande sätt. De enskilda intressena i området består dels av exploatörens intresse av att utveckla sin fastighet och förverkliga en semesteranläggning inom planområdet, dels av de enskilda fastighetsägarna, boende och företags verksamheter som berörs av planförslaget.

Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Närmiljön för de boende i fritidshusfastigheterna kommer att påverkas av semesteranläggningen, området upplevs idag som delvis avskild och avskilt från allmänheten. Besökarna till semesteranläggningen kommer att använda området till att promenera, bada, paddla kanot och fiska samt vistas i och omkring uthyrningsstugorna och hotellet/restaurangen. Besökarna kommer både att synas och höras från de befintliga fritidshusfastigheterna. Det kommer att påverka områdets karaktär. I planförslaget görs en skäligen avvägning mellan semesteranläggningen och de enskilda fritidshusfastigheterna genom att enbart hotellet ges ett sjönära läge medan uthyrningsstugorna placeras på ett från stranden och fritidshuset mer avskilt läge. Genom att bevara vegetationen närmast fritidshuset och styra besökarna till utsiktsplatser, stigar och allmänt tillgängliga bryggor undviks i möjligaste mån att fritidshusens hemfridszoner störs. Inga riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Planförslaget gör det möjligt för fler besökare att få tillgång till den vackra miljön runt Dalslands kanal med sina stora natur- och kulturvärden. För grupper som inte är så vana vid friluftsliv kan

semesteranläggningen vara ett lättillgängligt sätt att komma nära naturen och få prova på vandring, kanoting, fiske etc.

Satsningen på ett semestercenter är viktig för kommunen då den ger arbetstillfällen, stärker besöksmålet Dalslands kanal och tillväxten i besöksnäringen och handeln.

Kommunens bedömning är att detaljplanens fördelar överväger de negativa effekterna.

Sammanvägd bedömning

Under samrådet har myndigheter, berörda sakägare och allmänheten getts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Resultatet av miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkterna på densamma har beaktats i planprocessen.

Kommunens sammanvägda bedömning är att det finns en risk för betydande miljöpåverkan men att utformningen av detaljplanen och de avvägningar och skyddsåtgärder som har vidtagits innebär att risken kan hanteras.

Detaljplanen innebär en rimlig avvägning mellan olika intressen och möjliggör en positiv utveckling.

BESKRIVNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter det att beslut om antagande av planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet är det enbart vägarna som utgör allmän platsmark. Vägarna utgör ett gemensamt behov för fastigheterna inom och i anslutning till planområdet. Därför är vägarna utlagda som allmän platsmark. Det innebär att vägarna kan inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar där de berörda fastigheterna ges ett andelstal och som förvaltas av en samfällighetsförening.

Ansvaret för att iordningsställa och sköta badplats och rekreationsytor inom N_2 och brygganläggningar inom W_1 och W_2 ligger på exploitören. Ansvaret för skötseln av naturmarken inom N_1 i enlighet med skötselplanen ligger på exploitören. Med begreppet exploitör avses ägaren till Högsbyn 1:62.

Ansvaret för transformatorstationer inom E-områdena ligger på nätägaren, i detta fall Vattenfall AB.

Plankorsningen över järnvägen tillhör Trafikverket. Det är Trafikverket som ansvarar för projektering, utförande samt framtida drift och underhåll av den helbomsanläggning som är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Genomförandet regleras i ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket, se nedan under rubriken Avtal. Trafikverket ansvarar för alla plankorsningar på järnvägen och är den som tar initiativ till och bekostar stängning av plankorsningar.

Avtal

En förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras är att befintlig plankorsning förses med en helbomsanläggning. Kostnaden för helbomsanläggningen fördelas mellan Trafikverket, Bengtsfors kommun och exploitören med en tredjedel vardera, vilket regleras genom tecknandet av ett medfinansieringsavtal och ett exploateringsavtal.

Medfinansieringsavtal

Ett medfinansieringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar finansiering, ansvarsfördelning, tidplan samt genomförande av helbomsanläggningen. Kostnaden för helbomsanläggningen fördelas mellan Trafikverket med 1/3 och Bengtsfors kommun med 2/3 (kommunen ansvarar i medfinansieringsavtalet som garant för exploatörens åtaganden). Kommunen ska enligt avtalet ge klartecken till projektering respektive produktion (byggnation). I avtalet regleras även kostnadsansvaret för den lantmäteri-förrättning som krävs för att stänga den obevakade järnvägsövergång som inte längre behövs när ny infartsväg har byggts. Medfinansieringsavtalet ska vara undertecknat innan planen antas. Förslag till medfinansieringsavtal medföljer granskningen av planförslaget.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen. I exploateringsavtalet regleras finansiering och genomförande för upprustningen av plankorsningen samt exploatörens skyldigheter avseende infartsvägen. Exploateringsavtalet som är på engelska (Development agreement) ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalets innehåll:

- Att det finns ett medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och kommunen och innehållet i det.
- Att kostnaden för helbomsanläggningen ska fördelas mellan Trafikverket, kommunen och exploatören med 1/3 vardera, dock max 1,5 mkr för exploatören.
- Att exploatören ska ställa säkerhet för sin del av finansieringen av helbomsanläggningen
- Att kommunen får debitera exploatören i takt med att Trafikverket debiterar kommunen.
- Att exploatören ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för vägar inom planområdet samt stå för hela förrättningskostnaden inklusive eventuella ersättningar för markintrång för bildandet av gemensamhetsanläggningen.
- Att exploatören ska utföra och bekosta ny infartsväg, nödvändig upprustning av befintliga vägar samt ny väg till uthyrningsstugorna i enlighet med plankartan.
- Att exploatören ska anlägga stigar från vägen fram till de båda utsiktspunkterna på höjden och att stigarna skyltas som gångvägar.

Förslag till exploateringsavtal medföljer granskningen av planförslaget.

Utökad bygglovsplikt

Bygglov får inte ges förrän tillfartsvägen från väg 2221 fram till hotelltomten anlagts (med undantag av slitlagret som får färdigställas senare) och upprustningen av plankorsning nr 22920 (byggnation av helbomsanläggning) har kommit till stånd. Med tillfartsvägen avses den ovan beskrivna sträckningen, se avsnitt Vägar och trafik. Med att tillfartsvägen är anlagd menas att den nya tillfartsvägen är körbar och kan tas i bruk för såväl byggtrafik som personbilar. Det översta slitlagret får färdigställas senare. Tidplanen för utbyggnaden styrs av Lantmäteriets anläggningsbeslut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningar

Planförslaget innehåller samlad bebyggelse med semesterstugor i fyra husgrupper och en samlade större byggnad med konferensmöjligheter och hotellrum. Avsikten är att hålla ihop anläggningen som en organisationsenhet och att stugorna ska vara för uthyrning med en reception lokaliserad till den större hotellbyggnaden.

Som en flexibilitet inför planens genomförande medger planen att en av husgrupperna (den västra) kan användas till bostäder (B) och styckas i upp till sex enskilda fritidshustomter med en

minsta tomtstorlek om 600 m². Tänkta fastighetsgränser visas med illustrationslinjer på plankartan, men dessa är inte juridiskt bindande. Den slutliga utformningen bestäms vid fastighetsbildningen varvid även erforderliga rättigheter såsom servitut och gemensamhetsanläggningar skapas.

För att förhindra att övrig bebyggelse styckas i mindre fastigheter samt säkerställa att skogsmarken som är viktiga rekreationsytor för semesteranläggningen ligger kvar på Högsbyn 1:62, så finns en planbestämmelse d₂ som anger att minsta tomtstorlek ska vara 180 000 m². Nivån på den minsta tomtstorleken tar höjd för att fastighetsgränsen mot Huken 1:5 samt järnvägsfastigheten är osäker.

Plangränsen är anpassad för att möjliggöra en utökning av de angränsande fritidshusfastigheterna om så skulle behövas i framtiden, t.ex. för att möjliggöra byggnation på en högre marknivå för att undgå översvämning. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen. Planbestämmelsen d₂ utgör inget hinder för en sådan fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg

Vägarna inom planområdet, såväl befintliga som nya, är utlagda som allmän platsmark VÄG. Vägarna ska inrättas som gemensamhetsanläggning (en eller flera) där de berörda fastigheterna ges ett andelstal. De fastigheter som bedöms ska ingå i gemensamhetsanläggningen är fastigheterna Högsbyn 1:62, de befintliga fritidshusfastigheterna Högsbyn 1:50-52, 1:54-58, samt de fastigheter som ligger längs tillfartsvägen Högsbyn 1:3, 1:11, 1:43 och 1:48.

För samtliga nämnda fastigheter bedöms gemensamhetsanläggningen vara av väsentlig betydelse att delta i. En väg är en väsentlig förutsättning för att en fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. Den nya tillfartsvägen innebär en ökad trafiksäkerhet jämfört med befintlig väg, vilket är till nytta för samtliga deltagande fastigheter. För fastigheten Högsbyn 1:3 är vägen till nytta för den skog som ligger närmast vägen samt som en alternativ väg. Nyttan med gemensamhetsanläggningen bedöms överväga de kostnader och olägenheter som den medför.

Gemensamhetsanläggning bildas genom ett anläggningsbeslut i en lantmäteriförrättning. Det kan vara lämpligt att dela upp vägen i flera gemensamhetsanläggningar alternativt i olika sektioner utifrån vilka fastigheter som berörs av vägsträckan eller om trafikbelastningen skiljer sig åt mellan olika vägsträckor. I anläggningsbeslutet beslutas om vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska ha i gemensamhetsanläggningen. Det är dels andelstal för utförande och dels andelstal för drift och underhåll. När det gäller andelstal för utförande så skiljs på andelstal för förstagångsutförande och andelstal för utförande. Förstagångsutförandet omfattar utbyggnaden av den nya tillfartsvägen, upprustning av befintliga vägar samt nybyggnad av väg till uthyrningsstugorna i enlighet med avsnittet om Vägar och trafik.

Enligt exploateringsavtalet ska exploitören utföra och bekosta utbyggnaden av tillfartsvägen, upprustning av befintliga vägar samt nybyggnad av väg till uthyrningsstugorna, det vill säga förstagångsutförandet. Fastigheten Högsbyn 1:62 ges andelstalet 100 % för förstagångsutförandet av gemensamhetsanläggningen och övriga fastigheter ges andeltalet 0 % för förstagångsutförandet.

Andelstalen för drift och underhåll bestäms utifrån den användning som respektive fastighet har av gemensamhetsanläggningen. För vägar används tonkilometermetoden, som utgår från fastighetens belastning på vägen i form av ton/år samt hur lång sträcka av vägen som fastigheten använder. För denna belastning (ton/år) har Lantmäteriet tagit fram schabloner för olika typer av fastigheter. Det finns schabloner för permanentus, fritidshus och skogsfastigheter. När det gäller andra typer av fastigheter, som semesteranläggningen i detta fall, brukar belastningen bedömas utifrån antalet fordonsrörelser. Andelstalet för drift och underhåll kan variera över tid, vanligtvis från obebyggd till bebyggd, användningen kan också skifta mellan fritidsboende och permanentboende. Vanligtvis anges i anläggningsbeslutet inom vilka ramar samfällighetsföreningen kan besluta om ändrade andelstal.

I förrättningen måste även andelstal för utförande bestämmas efter vad som är skäligt främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstalet för utförande fyller en funktion först vid en eventuell framtida förnyelse av anläggningen eller när nya fastigheter ska inträda i gemensamhetsanläggningen.

I anläggningsbeslutet beslutas att de deltagande fastigheterna tillsammans ska utgöra en samfällighetsförening som ansvarar för gemensamhetsanläggningens drift.

I Anläggningslagen regleras vilka ersättningsprinciper som gäller vid bildande av en gemensamhetsanläggning. För ersättning för markintrång gäller reglerna i Expropriationslagens 4 kapitel, ersättning ska bestämmas till marknadsvärdet plus 25 %. Beslut om ersättning fattas med ett särskilt ersättningsbeslut i lantmäteriförrättningen, där avgörs även om ersättning ska utgå för befintlig väg. Ersättning för markintrång ingår i förstagångsutförandet av vägen och ska bekostas av exploatören.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören stå för förrättningskostnaden för bildande av gemensamhetsanläggningen (en eller flera).

Övriga gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innebär en möjlighet, men inget krav, att bilda en gemensamhetsanläggning för infarten till Högsbyn 1:50 och 1:51, där de båda fastigheterna ges andelstal.

Om den västra husgruppen styckas av i fastigheter behöver gemensamma nyttigheter såsom angöringsytor, ledningar, avloppsanläggning och sophus inom BO₁-området inrättas som gemensamhetsanläggningar. Inom N₁-området får gemensamhetsanläggning för markbädd bildas inom g-område. Även gemensamhetsanläggning för vattenbrunn och vattenledningar får bildas inom N₁.

Rättigheter

Befintlig högspänningsledning är upplåten med en inskriven avtalsrättighet. U-områdena inom kvartersmarken möjliggör att avtalsrättigheten vid behov kan ersättas med en ledningsrätt. Förutom inom u-områdena kan ledningsrätt också upplåtas inom allmän platsmark VÄG.

För fastigheterna Högsbyn 1:54, 1:55 och 1:56 har i plankartan lagts ut servitut för utfart mellan respektive fastighet och allmän platsmark VÄG. Servituten är befintliga officialservitut. Utfartsvägarna är av väsentlig betydelse för fastigheterna och servituten bedöms uppfylla kraven i Anläggningslagen 49 §. För Högsbyn 1:54 omfattar befintligt servitut även parkering. Servitutsområdet i plankartan ger även planstöd för att bygga bilväg ända fram till Högsbyn 1:54, under förutsättning att strandskyddsdispens samt eventuellt arbete i vatten söks och beviljas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet

Högsbyn 1:3	Fastigheten kommer att beröras av gemensamhetsanläggningen för vägen. Den nya tillfartsvägen kommer att dras parallellt med järnvägen på Högsbyn 1:3. Vägen kommer att dras genom skogsmark (ca 80 meter) och över åkermark (ca 330 meter). Vägområdet kan bli upp till 14 meter brett, varav vägbanan upptar 4 meter. Vägen dras närmast fastighetsgränsen för att minimera intrånget, som innebär att åkerarealen minskar med ca 3000 m ² och skogsmarken med ca 800 m ² . Ersättning för intrånget kommer att bestämmas vid bildandet av gemensamhetsanläggningen i en lantmäteriförrättning. Vägen är även till nytta för Högsbyn 1:3 då den innebär bättre åtkomst till skogen. Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.
Högsbyn 1:11	Befintlig väg över Högsbyn 1:11 kommer att förbättras i befintligt läge, vilket innebär ett marginellt intrång när vägen breddas till 4 meter och förses med

	<p>mötesplatser. Fastigheten kommer belastas av en gemensamhetsanläggning istället för vägservitut. Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>Högsbyn 1:11 består av 2 skiften som ligger på olika sidor om järnvägen. När den nya tillfartsvägen byggs norr om järnvägen, kommer järnvägsövergången stängas för motortrafik. För Högsbyn 1:11 kan det eventuellt finnas behov av att få använda plankorsningen även fortsättningsvis för transporter knutna till den egna fastigheten. Den blir då en så kallad ägoväg. Den blir då en så kallad ägoväg. Fysiskt kan stängningen komma att lösas på olika sätt, genom skyltning, gångfålla eller låsbar bom. Om risken för onödiga och farliga passager etc. ändå bedöms som liten kan plankorsningen komma att behållas som den är och enbart skyltas på lämpligt sätt. Stängningen av plankorsningen får prövas särskilt i lantmäteriförrättningen och Trafikverket står för denna del av förrättningskostnaden.</p>
Högsbyn 1:43	<p>Högsbyn 1:43 består av två skogsskiften på nordvästra sidan av järnvägen samt ett skifte sydost om järnvägen med Högsbyns fritidscenter med stuguthyrning, kursgård och camping. Till anläggningen hör även uthyrningsstugor på de avstyckade fastigheter, Högsbyn 35, 1:44 och 1:48. Högsbyn 1:48 ligger norr om järnvägen.</p> <p>Befintlig väg över Högsbyn 1:43's västra skogsskifte kommer att förbättras i befintligt läge, vilket innebär ett marginellt intrång när vägen breddas till 4 meter och förses med mötesplatser. Här kommer fastigheten belastas av en gemensamhetsanläggning istället för vägservitut.</p> <p>Den nya tillfartsvägen kommer att dras över det östra skogsskiftet (ca 65 meter) vilket innebär att skogsmarken minskar med ca 650 m². Ersättning för intrånget kommer att bestämmas vid bildandet av gemensamhetsanläggningen i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>När den nya tillfartsvägen byggs norr om järnvägen, kommer järnvägsövergången stängas för motortrafik. För Högsbyn 1:43 med tillhörande fastighet 1:48 finns behov av att få använda plankorsningen även fortsättningsvis för transporter knutna till den egna fastigheten. Den blir då en så kallad ägoväg. Fysiskt kan stängningen komma att lösas på olika sätt, genom skyltning, gångfålla eller låsbar bom. Om risken för onödiga och farliga passager etc. ändå bedöms som liten kan plankorsningen komma att behållas som den är och enbart skyltas på lämpligt sätt. Stängningen av plankorsningen får prövas särskilt i lantmäteriförrättningen och Trafikverket står för denna del av förrättningskostnaden.</p>
Högsbyn 1:48	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>Fastigheten Högsbyn 1:48 används som en del av Högsbyns fritidscenter. När den nya tillfartsvägen byggs norr om järnvägen, kommer järnvägsövergången intill Högsbyn 1:48 stängas för motortrafik. För Högsbyn 1:48 finns behov av att få använda plankorsningen även fortsättningsvis för transporter knutna till</p>

	<p>Högsbyns fritidscenter. Den blir då en så kallad ägoväg. Fysiskt kan stängningen komma att lösas på olika sätt, genom skyltning, gångfälla eller låsbar bom. Om risken för onödiga och farliga passager etc. ändå bedöms som liten kan plankorsningen komma att behållas som den är och enbart skyltas på lämpligt sätt. Stängningen av plankorsningen får prövas särskilt i lantmäteriförrättningen och Trafikverket står för denna del av förrättningskostnaden.</p>
Högsbyn 1:50	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>Detaljplanen innebär en möjlighet, men inget krav, att bilda en gemensamhetsanläggning för infarten till Högsbyn 1:50 och 1:51, där de båda fastigheterna ges andelstal. Befintligt servitut förlorar sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas bakåt där marknivån är högre. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.</p>
Högsbyn 1:51	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen för svägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>Detaljplanen innebär en möjlighet, men inget krav, att bilda en gemensamhetsanläggning för infarten till Högsbyn 1:50 och 1:51, där de båda fastigheterna ges andelstal. Befintligt servitut för utfartsväg förlorar sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas bakåt där marknivån är högre. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.</p>
Högsbyn 1:52	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden. Gemensamhetsanläggningen ersätter nuvarande servitut för utfart.</p>
Högsbyn 1:54	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden.</p> <p>I plankartan har med a₄ markerats befintligt servitut avseende rätt till utfart fram till gemensamhetsanläggningen samt plats för befintligt servitut för parkering i anslutning till vändplanen. I övrigt förlorar befintligt servitut för utfartsväg sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Plankartan ger planstöd för fastighetsägaren att få bygga väg ända fram till sin fastighet Högsbyn 1:54, under förutsättning att strandskyddsdispens beviljas och eventuell ansökan om arbete i vatten godkänns. Om ny vägsträcka inte ingår i befintligt servitut kan ett sådant servitut bildas.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas bakåt där marknivån är högre. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt</p>

	fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.
Högsbyn 1:55	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen för tillfartsvägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden. Befintligt servitut för utfartsväg förlorar sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning, men gäller fortsatt inom a₂-området.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas något bakåt där marknivån är högre. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.</p>
Högsbyn 1:56	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden. Befintligt servitut för utfartsväg förlorar sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning, men gäller fortsatt inom a₃-området.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas något bakåt där marknivån är högre. En sådan utökning förutsätter dock prövning enligt fastighetsbildningslagen, Miljöbalkens strandskyddslagstiftning och plan- och bygglagen.</p>
Högsbyn 1:57	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden. Gemensamhetsanläggningen ersätter nuvarande servitut för utfart.</p> <p>Plangränsens placering möjliggör att fastigheten kan utökas något bakåt där marknivån är högre.</p>
Högsbyn 1:58	<p>Fastigheten kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalets storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Fastigheten kommer ej att behöva betala för utbyggnad av vägen eller förrättningskostnaden. Befintligt servitut för utfartsväg förlorar sin funktion inom de sträckor som omfattas av gemensamhetsanläggning.</p>
Högsbyn 1:62	<p>Fastigheten ges genom detaljplanen möjlighet att stycka av maximalt 6 fastigheter som ska vara minst 600 m² stora inom den västra husgruppen. Den administrativa bestämmelsen d₂ anger att fastigheten måste vara minst 180 000 m² stor, vilket innebär att det inte är möjligt att göra några avstyckningar i övrigt från Högsbyn 1:62.</p> <p>I det fall avstyckningar görs inom den västra husgruppen kommer fastigheten Högsbyn 1:62 att belastas av gemensamhetsanläggning för markbädd och gemensamhetsanläggning för vattenbrunn med tillhörande vattenledningar.</p> <p>Enligt exploateringsavtalet ska exploatören bekosta utbyggnaden av tillfartsvägen, upprustning av befintliga vägar samt utbyggnad av väg till uthyrningsstugorna. Det innebär att fastigheten Högsbyn 1:62 som enda fastighet kommer att erhålla andelstal för förstagångsutförande av gemensamhetsanläggningen (en eller flera gemensamhetsanläggningar) för vägar inom planområdet. Exploatören ska i enlighet med exploateringsavtalet stå för hela förrättningskostnaden och ersättningar för markintrång.</p> <p>Högsbyn 1:62 kommer att erhålla andelstal för drift och underhåll i</p>

	gemensamhetsanläggningen för vägen, andelstalens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen.
Järnvägsfastigheten	Vägområdet för den nya infartsvägen hamnar minst 9 meter från järnvägsmitt. Själva järnvägsfastigheten varierar i bredd mellan 15 och 35 meter beroende på terrängen som gett upphov till både bergsskärningar och bankar. Vägområdet hamnar delvis inom järnvägsfastigheten.
Högsbyn 1:8, 1:31, 1:32, 1:35, 1:38, 1:44 och 1:46	Dessa fastigheter nyttjar vägsträckan närmast utfarten på väg 2221. Huruvida denna sträcka ska utgöra en särskild gemensamhetsanläggning eller en sektion i den nya gemensamhetsanläggningen får avgöras i lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Anläggande av nya vägar samt nödvändig upprustning av befintliga vägar bekostas av exploatören.

Upprustningen av plankorsningen (helbomsanläggningen) bekostas av exploatören, Trafikverket och kommunen med 1/3 var, vilket regleras genom medfinansieringsavtal och exploateringsavtal.

Utbyggnad av vatten och avlopp, el och andra anläggningar till den nya bebyggelsen bekostas av exploatören.

Iordningställande och skötsel av friluftsområdena N₁ och N₂, samt brygganläggningarna bekostas av exploatören.

Förrättningskostnad för inrättande av gemensamhetsanläggningar inklusive eventuella inträngsersättningar bekostas av exploatören.

Förrättningskostnad för stängning av plankorsningar bekostas av Trafikverket.

Kostnader för drift och underhåll av de vägar som ingår i gemensamhetsanläggning fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstalen i gemensamhetsanläggningen.

Drift och underhåll av plankorsningen med helbomsanläggningen bekostas av Trafikverket.

Plangift ska ej utgå vid bygglov.

Tekniska frågor

Dokumentation och kontroll

Bygglov får inte ges förrän tillfartsvägen från väg 2221 fram till hotelltomten har anlagts och upprustningen av plankorsning nr 22920 (byggnation av helbomsanläggning) har genomförts. Med tillfartsvägen avses den ovan beskrivna sträckningen, se avsnitt Vägar och trafik. Med att tillfartsvägen är anlagd menas att den nya tillfartsvägen är körbar och kan tas i bruk för såväl byggtrafik som personbilar. Det översta slitlagret får färdigställas senare. Tidplanen för utbyggnaden styrs av Lantmäteriets anläggningsbeslut. Att detta utförts ska bekräftas genom en optisk besiktning som bekostas av exploatören.

Befintliga vattentäkter och ledningar ska lokaliseras och skyddas vid utbyggnad så att befintliga anläggningar säkras och vattenkvaliteten inte försämras.

Tekniska utredningar som behövs framöver

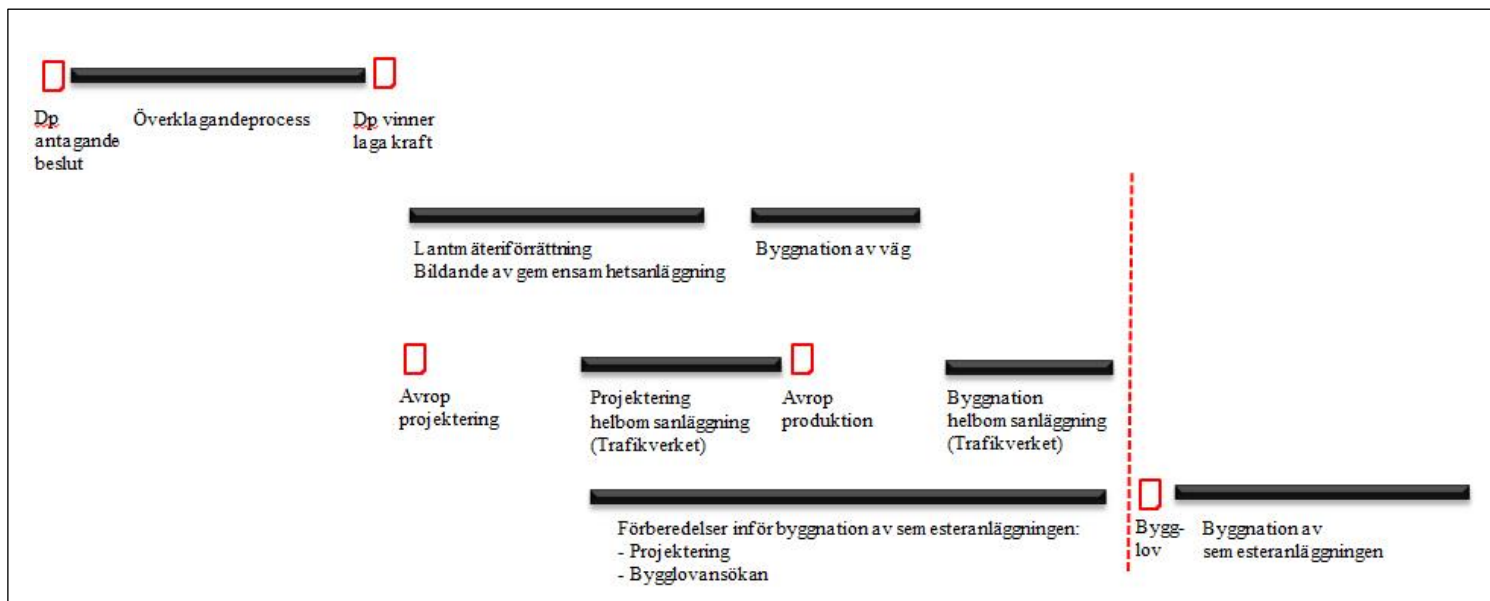
Projekteringen av helbomsanläggningen utförs av Trafikverket, i enlighet med medfinansieringsavtalet.

Vägar inom planområdet, såväl den nya tillfartsvägen, befintliga vägar som behöver upprustas samt nya vägar till husgrupperna behöver utformas mer detaljerat.

Definitiva lednings- och tanklägen och dimensioner för VA-system fastslås i projekteringskedet. Vid val av brunnsplacering bör den närliggande järnvägen tas i beaktande och markmiljön undersökas.

Tidplan

Nedan beskrivs hur de olika processerna hänger ihop. Hur lång tid varje process tar är svårt att bedöma.



Bygglov får inte beviljas förrän tillfartsvägen har anlagts samt upprustningen av plankorsningen (helbomsanläggningen) har kommit till stånd.

Om exploitören vill vinna tid kan lantmäteriförrättningen påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft, om exploitören såsom sökande av förrättningen begär det, men inga avgörande beslut kan fattas i förrättningen innan detaljplanen vunnit laga kraft. Exploitören har också möjlighet att initiera projekteringen av helbomsanläggningen innan detaljplanen vunnit laga kraft. Det förutsätter dock att ett separat avtal tecknas mellan kommunen, exploitören och Trafikverket som reglerar finansieringen av projekteringen, eftersom exploateringsavtalet och medfinansieringsavtalet gäller först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Medverkande

Detaljplanehandlingar har upprättats i samarbete mellan arkitekt SAR/MSA Anne-Marie Nyström, AIX Arkitekter AB och Samhällsbyggnadsenheten i Bengtsfors kommun. Deltagande tjänstemän från Samhällsbyggnadsenheten har varit Annika Karlsson, planchef och Anette Klang, planhandläggare.

Illustrationsplan och underlagsmaterial vad gäller föreslagen bebyggelse har utarbetats av arkitekt SAR/MSA Patrick Verhoeven, HOSPER Sweden AB.

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Maria Engström och Can Savran, GRÖN FORM Arkitektur och Miljö. Efter samrådet och granskning har miljökonsekvensbeskrivningen reviderats av Annika Karlsson, planchef, Samhällsbyggnadsenheten.

Skötselplanen har upprättats av Annika Karlsson, planchef, Samhällsbyggnadsenheten och Kjell Båld, arbetsledare och ansvarig för kommunens skogsskötsel, Arbetsmarknadsenheten.