



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Samrådshandling
2023-06-19
PLAN.2011.1033



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Långåker 1:6 m.fl., Saltviks camping, Grebbestad

Detaljplanen upprättas i enlighet med ÄPBL SFS 1987:10/PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)
Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx

Postadress
457 81 Tanumshede

Besöksadress
Storemyrsvägen 2

Telefon
0525-180 00 vx

E-post
mbn.diarium@tanum.se

Webb
www.tanum.se

I detaljplanen ingår följande handlingar

Planhandlingar

- Plankarta i A1, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan i A1, skala 1:1000

Utredningar

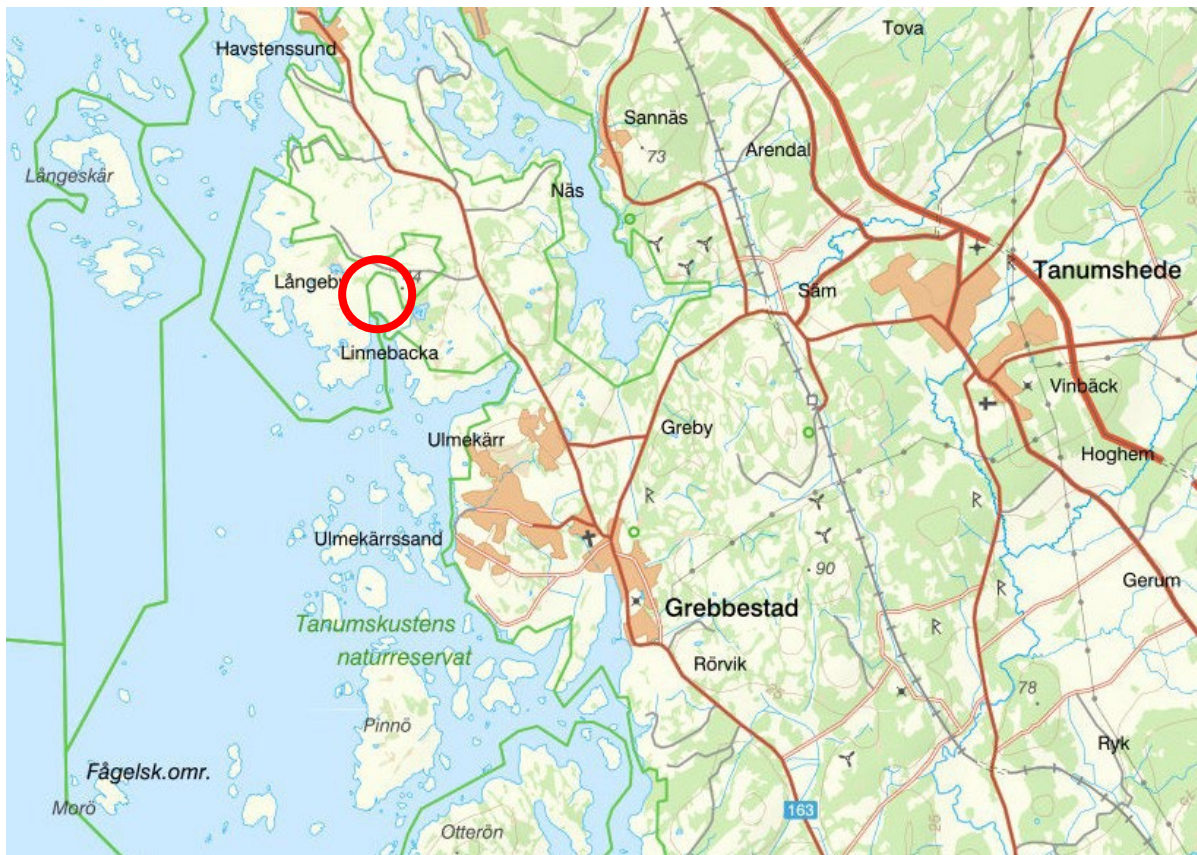
- Inventering och arkivstudier av naturvärden med anledning av planprogram för Saltviks camping, Rio Kulturkooperativ, 2012
- Arkeologisk utredning, Kulturmiljöenheten, Länsstyrelsen i Västra Götalands län/Picea Kulturarv, 2019-04-24
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoteknik, COWI, 2013-08-23
- PM Geoteknik, COWI, 2013-08-30
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2013-05-27

Övriga handlingar

- Redogörelse för programsamråd
- Fastighetsförteckning, Lantmäteriet, 2023-05-31
- Grundkarta, Metria 2023-05-10
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-11-18



Översiktskarta



Planområdets läge markerat med röd ring.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Bakgrund	1
Planens syfte	1
Planens huvuddrag.....	1
Planprocessen	1
Plandata.....	2
Allmänna och enskilda intressen.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer.....	3
Kommunala program med mera	4
Detaljplaner	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning	8
Kommunala beslut.....	9
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken.....	10
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken	11
Natura 2000.....	12
Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken	12
Naturreservat	13
Strandskydd.....	13
Sveriges miljömål.....	16
Övriga förordnanden.....	17

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG och konsekvenser	18
Natur.....	18
Bebyggelseområden.....	19
Service och mötesplatser	25
Arkeologi	25
Kulturmiljö.....	27
Trafik.....	27
Friytor	30
Vattenområden	31
Tillgänglighet	31
Teknisk försörjning	31
Hälsa och säkerhet	35
Administrativa bestämmelser	38
Organisatoriska frågor.....	40
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter.....	43
Ekonomiska frågor.....	45
Sociala frågor.....	46
FORTSATT PLANARBETE	47
Preliminär tidplan för planarbetet	47
Medverkande i planarbetet.....	47

INLEDNING

Bakgrund

För att bedriva en långsiktigt bärkraftig campingverksamhet vill ägaren till Saltviks camping genomföra ändringar av markanvändningen inom sin privata fastighet. Campingverksamheten har bedrivits inom samma familj sedan 1970-talet och familjen har för avsikt att fortsätta driva campingen.

Planprogram för Saltviks camping har varit på programsamråd under 2012 med myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter och en redogörelse för detta är upprättad. I redogörelsen är förutsättningarna för det fortsatta planarbetet angivet.

Planens syfte

Syftet med planen är att utöka campingens yta och att fastställa campingområdets utformning. Campingverksamheten ska anpassas till ändrade regelverk och bestämmelser gällande brandskyddsavstånd, vilket medför färre campingenheter per yta. För att kompensera för bortfallet av enheter vill ägaren pröva att ta ytterligare områden inom fastigheten Långåker 1:6 i anspråk. Detaljplanen vill även pröva campingstugor samt bekräfta befintliga bostadshus.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för att en befintlig campingverksamhet invid Tjurpannans naturreservat och Tanumskusten, fortsättningsvis kan bedrivas. Planen möjliggör för campingplatser i form av tält, husvagnar, husbilar såväl som villavagnar och campingstugor. I och med nya krav på avstånd mellan campingplatserna behöver en större yta tas i anspråk för att bibehålla verksamhetens omfattning, vilket är nödvändigt för att den fortsatt ska vara ekonomiskt bärkraftig och kunna tillhandahålla samma service som finns i området idag. Detaljplanen innebär i huvudsak ett bekräftande av den nuvarande markanvändningen.

Utöver campingverksamheten bekräftar detaljplanen även fem befintliga bostadshus såväl som en lokalgata som används av boende söder om campingen.

Planprocessen

Detaljplanarbetet bedrivs enligt plan- och bygglagen 2010:900, då planarbetet anses ha påbörjats i juli 2011 när planavtalet undertecknats av samtliga parter.

Planområdet har ändrats sedan programområdet. Vattenområdet och strandremsan längst i söder har tagits bort ur detaljplanen.

Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget i samrådet. Synpunkter ska lämnas i skriftlig form. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas och bemötas i en samrådsredogörelse.

Efter remisstiden skall en granskningshandling upprättas och ställas ut. Efter granskningsskedet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i ett granskningsutlåtande. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen godkännas.

Plandata

Geografiskt läge, areal, avgränsning och markägoförhållanden.

Planområdet omfattar drygt 12 hektar mark och är beläget cirka sex kilometer nordväst om Grebbestad. Saltviks camping består av fastigheterna Långåker 1:6, 1:8 och 1:20. Övriga fastigheter inom planområdet är Långåker 1:9, 1:10 och 1:16. Dessa fastigheter är privata fritidsbostäder. Planområdet är avgränsat efter en äldre byggnadsplan, med en utökning i nordöstra delen. Samtliga fastigheter är i enskild ägo.

Sedan programsamrådet har vattenområdet utgått ur planområdet. Planläggning av vattenområdet är inte nödvändigt för att uppfylla planens syfte. Även strandremsan längst i söder har utgått ur planområdet. Anledningen till detta är att gränsen mellan marksamfälligheten Linnebacka S:6 (vattenområde) och fastigheten Långåker 1:6, som campingen ligger på, aldrig har blivit fastställd. Plangränsen är nu dragen så att Linnebacka S:6 inte riskerar att planläggas. För vattenområdet och strandremsan längst i söder ska den befintliga byggnadsplanen fortsätta att gälla.

Det finns en marksamfällighet för väg inom planområdet, Långåker S:3. Direkt söder om planområdet finns ovan nämnda marksamfällighet för vattenområde: Linnebacka S:6, och en samfällighet för fiske: Långåker FS 304-3. Linnebacka S:6 förvaltas av Knäts Samfällighetsförening

Allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Allmänna intressen i detaljplanen handlar till största delen om hänsynstagande till allmänhetens tillgång till strandnära områden, och att möjligheten att trafikera campingområdet finns kvar för boende och övriga, som har behov av att använda vägar inom planområdet.

Att det finns besöksanläggningar längs med kusten är av allmänt intresse.

Enskilda intressen

Campingverksamheten har behov av att utnyttja större areal för att kompensera bortfall av campingenheter. Anledningen är att regelverket för campingens verksamhet har ställt ökade krav på avstånd mellan campingenheterna. Detaljplanens utökning innebär att campingens intresse tillgodoses inom överskådlig framtid. De privata fastigheterna inom planområdet och sjöbodsägare längre söderut har intresse i att vägar inom planområdet säkerställs till deras förfogande.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Vid avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedöms planförslaget vara godtagbart. Det enskilda intresset som avser utökning av campingverksamheten tillgodoses. Kring bostäderna har en buffertzon bestående av *Allmän plats - Skydd* införts, för att säkerställa att risken för störningar minskar. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet försämrars inte i och med planförslaget. Strand- och vattenområdet är redan planlagt. Gatan genom området planläggs med *Allmän plats - Lokalgata*.

Möjligheten för boende och övriga som har behov av att trafikera planområdet förbättras, då vägar säkerställs som *Allmän plats - Lokalgata*.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2030

I Tanums översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2017, visas att området ingår i den yttre kustzonen. Den yttre kustzonen omfattas i huvudsak av skärgården och de strandnära områdena och har en i sig värdefull kombination av högklassiga natur- och kulturvärden. Dessa utgör en stor tillgång för alla kommuninvånare och är betydelsefulla även för besöksnäringen.

Översiktsplanen anger att all förändring ska ta hänsyn till områdets värden. Nya hus för boende och verksamheter med behov av kustnära läge kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. I dessa fall är det av vikt att dessa anpassas till landskapsbilden. Åtgärder som underlättar för turism och det rörliga friluftslivet ska prioriteras och beskrivs kunna tillkomma förutsatt att helhetsupplevelsen inte påverkas negativt. En restriktiv hållning ska råda för ny bebyggelse inom sammanhängande oexploaterade områden, och ny bebyggelse tillåts endast i anslutning till befintlig bebyggelse och där allemansrättslig mark inte tas i anspråk. Detaljplaneområdet är beläget strax utanför det i översiktsplanen utpekade sammanhängande oexploaterade området Tjurpannan.

I översiktsplanen upplyses om att särskilda regler gäller för områden som omfattas av naturreservat och strandskydd samt att alla eventuella ingrepp i fornlämningar måste föregås av tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Området används sedan tidigare för campingverksamhet. En fortsatt markanvändning för camping bedöms ha positiv inverkan på turism och det rörliga friluftslivet i och med att tillfälliga besökare ges tillträde och fri rörlighet i området samt att tillfälliga besökare till naturreservatet har möjlighet att använda campingens service. Genom en varsam utveckling bedöms detaljplanens genomförande inte påtagligt förändra eller skada landskapsbilden. Planförslaget bedöms i huvudsak vara i linje med den gällande översiktsplanen, men frågor rörande natur- och kulturvärden behöver särskilt beaktas.

Blå översiktsplan för norra Bohuslän

En gemensam blå översiktsplan för norra Bohuslän antogs år 2018 av kommunerna Strömstad, Tanum, Sotenäs och Lysekil. Syftet med planen är att säkerställa god planering av de gemensamma marina resurserna och därmed skapa förutsättningar för ett friskt hav med en mångfald av aktiviteter och verksamheter.

Den blå översiktsplanen lyfter fem fokusområden: naturvärden, marina livsmedel, maritim turism och rekreation, sjöfart och båtliv samt marin energi och forskning. Strategier och rekommendationer anges för respektive fokusområde. För fokusområdet turism och rekreation anges bland annat att den visuella attraktiviteten som landskapet intill kust, hav och skärgård tillhandahåller är av högsta prioritet att vårda. Tillgången till kust, hav och skärgård är även värdefull för utveckling av maritim turism och rekreation, och detta kräver trygg framkomlighet på vattnet och tillgängliga målpunkter med möjligheter till övernattnig.

Detaljplaneförslaget bidrar särskilt till fokusområdet maritim turism och rekreation, genom att det fortsatt tillgängliggör skärgården, kusten och havet för besökare samt att den vidhåller den allmänna tillgången till orörda och storslagna miljöer och naturvärden. Sammantaget bedöms detaljplanen vara i linje med den blå översiktsplanen.

Kommunala program med mera

Planprogram för Saltviks camping

Detaljplaneförslaget har föregåtts av planprogramarbete som ställdes ut på samråd år 2012. I planprogrammet anges en övergripande inriktning för områdets utveckling, där den befintliga campingen föreslås utökas i syfte att följa gällande regelverk samtidigt som att campingen fortsatt ska vara ekonomiskt bärkraftig. Programmet anger en framtida kapacitet om cirka 370 enheter och 30 campingstugor.

Detaljplaneförslaget går i huvudsak i linje med planprogrammet, men vissa ändringar har skett. Efter programsamrådet har planområdesgränsen justerats till att inte längre inkludera vattenområdet och befintliga båtplatser i programområdets södra del, som fortsatt kommer omfattas av den gällande byggnadsplanen. Detaljplaneförslaget medger även för något större campingstugor och villavagnar än vad som föreslogs i planprogrammet.

Klimat- och miljöstrategi

Tanum kommuns klimat- och miljöstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2020, har som övergripande mål att minska klimat- och miljöpåverkan från organisationen Tanum kommun och dess tillhörande bolag. Strategin identifierar energi, byggnation, livsmedel och transporter som de områden som Tanum kommuns klimat- och miljöpåverkan är som störst. Därtill kommer bland annat kategorierna avfall, återvinning och konsumtion, vatten och avlopp, havsmiljö och besöksnäring.

Klimat- och miljöstrategin anger mål kopplat till de olika kategorierna, med en övergripande målsättning att minska kommunens utsläpp av växthusgaser med 20 % räknat från 2019 till 2024. Åtgärder som anges för att uppnå detta inkluderar att skapa infrastruktur för laddning av elfordon, fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägar, byggnader ska vid ny- och ombyggnation kompletteras med solceller/solpaneler där det är lämpligt, satsningar på återbruk, källsortering för återvinning och cirkulära flöden i olika former samt att spillvatten och dagvatten omhändertas på ett godtagbart sätt med hänsyn till människors hälsa och miljö.

Detaljplanen omfattas av en privatägd fastighet och är till merparten redan exploaterad och utbyggd.

Naturvårdsprogram

Kommunen har i ett naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige den 21 mars 2011, angivit en miljöpolicy som innebär att man ska ta hänsyn till naturvården vid all planering. Det innebär att man ska undanta alla områden som finns angivna med höga, mycket höga eller högsta naturvärde vid exploatering av mark. Den föreslagna detaljplanen tar mark i anspråk som enligt naturvårdsprogrammet har ett lågt naturvärde.

Besöksnäringstrategi

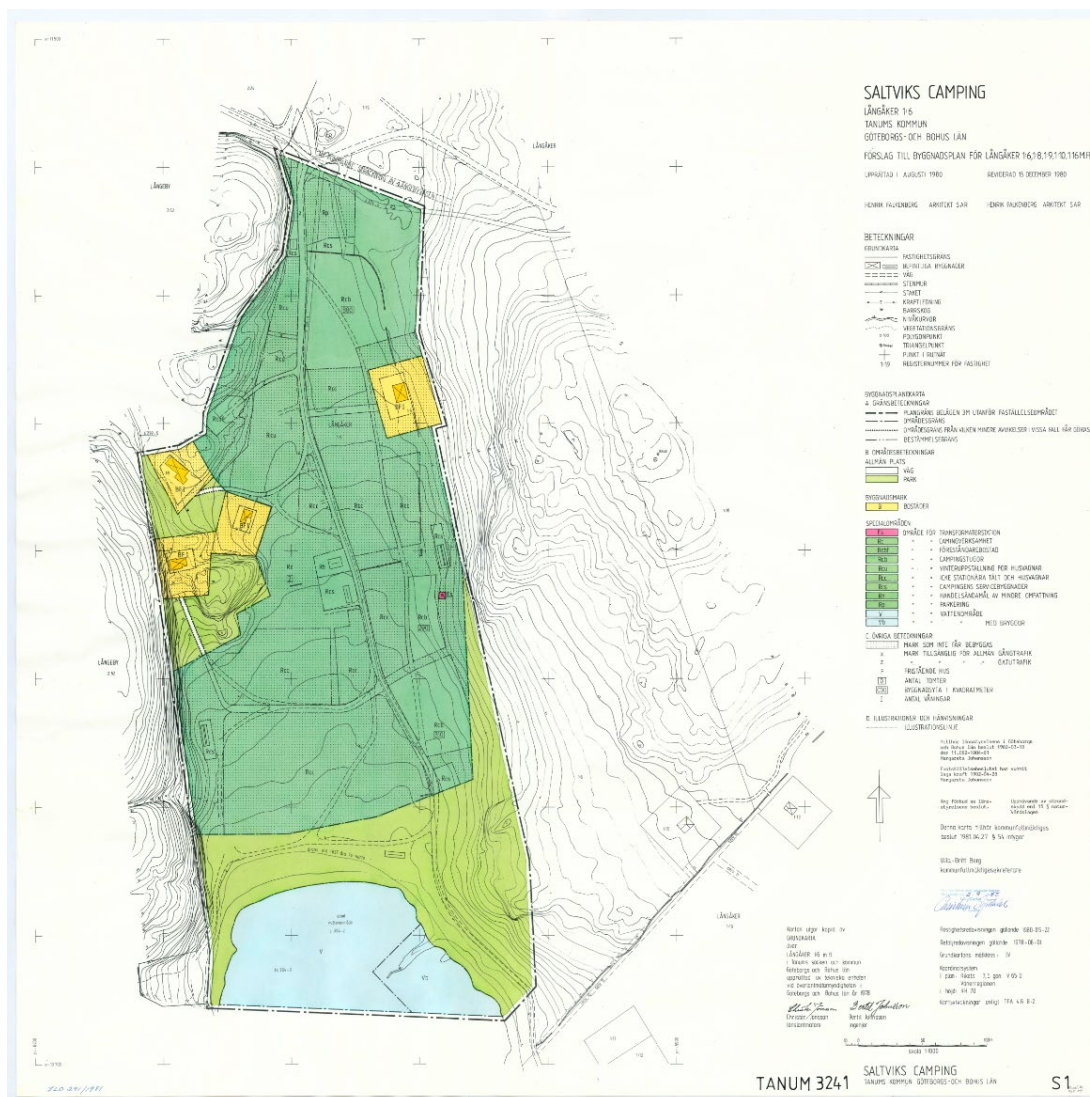
Besöksnäringstrategin avser att tydliggöra kommunens viljeriktning och ambition för besöksnäringen i Tanum, med visionen att vara världens mest attraktiva skärgårdsdestination och anger målet att vara den snabbast växande turistkommunen i Bohuslän. Strategier som kopplar till visionen är bland annat att tillväxt ska ske på ett ansvarsfullt sätt, där natur och kultur värnas, att Tanum kommun ska erbjuda de bästa förutsättningarna för att främja utvecklingen av besöksnäringen året runt, att utveckling av nya anläggningar bör

knytas till redan ianspråktagna områden samt att Kommunen ska säkerställa och långsiktigt planera för en välfungerande infrastruktur för besöksnäringen.

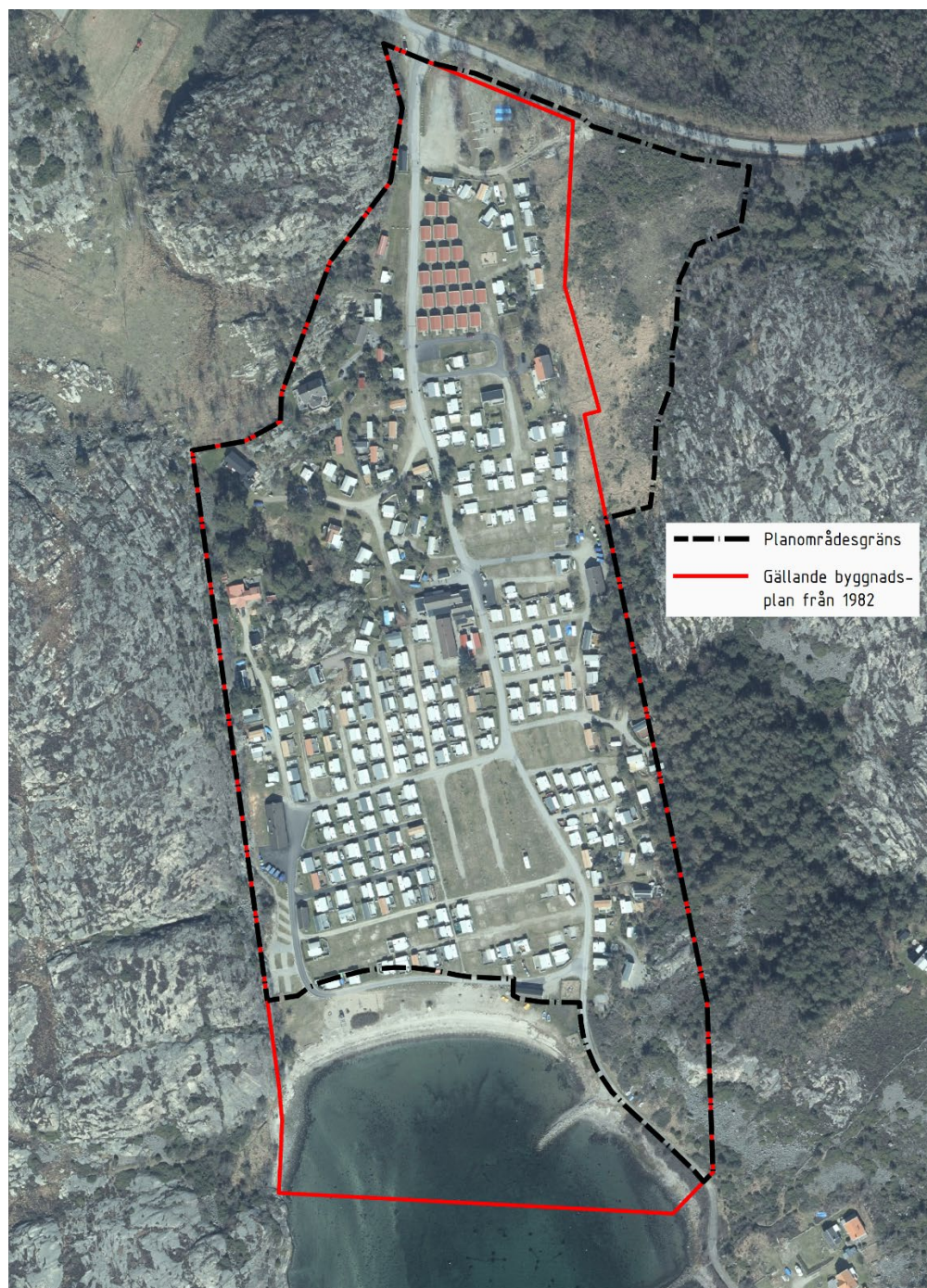
Detaljplanen bedöms bidra till bevarade och förbättrade förutsättningar för besöksnäringen i kommunen.

Detaljplaner

Området är planlagt för campingändamål genom en byggnadsplan som fastställdes 1982. Planen är indelad i områden för campingverksamhet, föreståndarbostad, campingstugor, vinteruppställning för husvagnar, icke stationära tält- och husvagnar, servicebyggnader, handel och parkering. Byggnadsplanen innefattar även ett vattenområde, och medger enstaka bostadshus. Grönområden anges som parkmark. Den gällande byggnadsplanens ersätts i alla delar förutom vattenområdet (V och Vb) och strandremsan längst i söder där byggnadsplanen fortsätter att gälla.



Befintlig byggnadsplan från 1982



Plangränser för detaljplan från 1982 och denna detaljplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska det göras en undersökning för att bedöma om planförslagets genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen kommer fram till att genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska det göras en strategisk miljöbedömning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalkens sjätte kapitel. I miljöbedömningsförordningen (2017:966) anges vilka omständigheter kommunen ska utgå från vid en undersökning av om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2022-11-18 och ett undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen.

Fornlämningarna som identifierats i söder inom utredningsområdet antas inte påverkas då aktuellt planförslag inte föreslår någon förändrad markanvändning inom detta område. En av de övriga kulturhistoriska lämningarna (hägnad/fägata) i nordost bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Ett genomförande av ny detaljplan med utökning i nordost som ersätter befintlig antas inte påverka Tjurpannans naturreservat negativt. Skälen är dels att ny plan ersätter befintlig där markanvändning för camping pågår och att den begränsade yta som föreslås tas i anspråk ej omfattas av några skyddsbestämmelser.

Planförslaget antas få en positiv påverkan på besöksnäringen då utökning av campingstugor innebär att fler besökare kan nyttja omgivningarna vilket gynnar de sociala värdena.

Exploatering inom den yta som föreslås tas i anspråk antas inte innebära betydande påverkan på materiella värden.

Om planförslaget hanterar dagvatten och risker för översvämning på ett tillfredsställande sätt i kommande planarbete antas ett genomförande av planförslaget inte medföra betydande risker för miljön eller människors hälsa.

Ett genomförande av planförslaget antas inte heller medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön kopplat till ras- och skredrisk om föreslagna åtgärder i respektive utredning för berg och geoteknik tillgodoses.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen medför viss miljöpåverkan. Om identifierade värden hanteras på ett godtagbart sätt anses detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan på dessa värden.

Ny kunskap i ärendet eller ändrad inriktning i planarbetet kan innebära att de tidiga bedömningarna ändras, och därför kan undersökningen behöva revideras under planarbetets gång.

Kommunens ställningstagande

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (yttrande 2022-12-19, ärendebeteckning 402-48385-2022).

Kommunala beslut

- KS¹ § 279 2008-11-26 - planprövningstillstånd
- Mbn² § 165 2011-06-30 MBN godkänner avtal för upprättande av detaljplan
- Mbn² § 171 2012-06-26 MBN beslutar:
 - att då förutsättningarna för tillgänglighetsanpassning är sämre i slänten skall stugorna vara maximalt 30 kvadratmeter,
 - att pröva 40 kvadratmeter i det fortsatta planarbetet för det befintliga stugområdet i östra delen av planområdet,
 - att godkänna planprogrammet för samråd,
 - att godkänna behovsbedömningen för samråd med Länsstyrelsen
- Mbn² § 33 2013-02-19 MBN beslutar, att större campingstugor kan prövas i detaljplanen med den inriktning som campingen redovisat, och att planbestämmelse skall finnas som säkerställer att enskilda tomter ej kan styckas inom området.
- Mbn² § 97 2017-05-30 MBN beslutar att det fortsatta detaljplanarbetet med avseende på fastigheten Långåker 1:8 inriktas mot något av nedanstående alternativ:
 - Alternativ 1: att Långåker 1:8 ska planläggas för campingverksamhet.
 - Alternativ 2: att Långåker 1:8 ska planläggas för bostadsändamål och att campingverksamheten anpassas så att framtida störningar mellan bostad och camping inte uppstår.
- Mbn² § 101 2023-06-13 beslutade att godkänna programsamrådsredogörelsen avseende planprogram för Långåker 1:6 med flera, Saltviks camping.
- Mbn² § 102 2023-06-13 beslutade att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) samt 6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808).

¹ Kommunstyrelsen

² Miljö- och byggnadsnämnden

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Tanums kust och innerskärgård är av riksintresse för naturvård och friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Kustzonen med de naturtyper som finns representerade där ingår i riksintresset och planområdet omfattas i sin helhet av riksintresset. I värdetexten för riksintresset står att landskapet präglas av skogklädd skärgård, mer eller mindre slutna vatten och trånga sund samt branta klippstränder omväxlande med låga saltängar där dalgångar mynnar vid havet. I exponerade lägen mot väster blir vegetationen vindformad och får på många ställen karaktär av en knotig och lågvuxen hällmarkstallskog.

Den befintliga campingen är sedan tidigare planlagd och i och med det har kommunen tagit ställning i frågan om det är lämpligt att ta området i anspråk för campingverksamhet.

Den föreslagna detaljplanen tar ny mark i anspråk som har ett lågt naturvärde, vilket verifierats i naturvärdesinventeringen som RIO kulturkooperativ genomfört i maj månad år 2012. Det fanns inga fynd av rödlistade eller hotade arter inom utredningsområdet. En naturvärdesinventering med fokus på arterna hasselsnok och sandödla ska genomföras under sommaren 2023. Om arterna påträffas ska åtgärder vidtas för att utesluta att rödlistade eller hotade arter riskerar att negativt påverkas av planförslaget. Planområdet innehåller naturgrus med högt naturvärde. Förekomsten av naturgrus påverkar inte detaljplanens genomförande eftersom exploateringen inte tar naturresursen i anspråk. Den föreslagna utökningen bedöms inte vara av stor betydelse för friluftslivet, men däremot har campingverksamheten betydelse för möjligheten att utöva friluftsliv i närområdet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap. miljöbalken och bedöms inte skada riksintresset för naturvård eller friluftsliv.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel listas en rad områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Kustområdet och skärgården i norra Bohuslän omfattas av dessa särskilda hushållningsbestämmelser. Inom detta område ska turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Det rörliga friluftslivets intressen kan i allmänhet sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur. Exploatering och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset. De särskilda hushållningsbestämmelserna utgör dock inte hinder för en normal utveckling av tätorter eller lokalt näringsliv.

Den norra delen av Bohuskusten är ett av Sveriges mest besökta friluftsområden. Strandområdena är bland de viktigaste delarna i riksintresset. Bevarandevärdt är framför allt strandlinjen och saltängar blandat med klipplandskap.

Planområdet ligger inom riksintresset. Campingens verksamhet utgör en utgångspunkt för det rörliga friluftslivet på platsen då man kan erbjuda övernattningsmöjligheter för tillfälliga besökare både i stugor och på tält- och husvagnsplatser. Campingverksamheten upplåter till största delen sitt område till fasta kunder men har frigjort en större yta i strandnära läge för tillfälliga gäster. Campingens ska även se till att de strandnära områdena rensas från uppställning av vagnar under lågsäsongen (vintertid). Campingens har öppet året runt och det är möjligt att hyra övernattningsstugor såväl sommar som vinter. I planförslaget finns yta för knappt 100 campingplatser närmast vattnet på prickad mark, dvs där ingen långtidsuppställning är tillåten.

I norra delen av campingområdet finns en parkering som kan utnyttjas av allmänheten och som medger att man kan nå vandringsstråk i naturreservaten. Den allmänna parkeringen till naturreservatet ligger längre västerut.

Detaljplanen tar ny mark i anspråk strax öster om campingens parkering. Landskapet behåller sin karaktär så länge användningen med stugor och villavagnar underordnar sig landskapet. Campingens är en del av friluftslivet och vänder sig till både gäster och tillfälliga besökare med öppna servicehus och restaurang.

Detaljplanen bedöms ha positiv påverkan på turismen och friluftslivet. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med hushållningsbestämmelserna, enligt 4 kap. miljöbalken.

Natura 2000

Planområdet omges av Natura 2000-områdena (habitatdirektivet), Tjurpannan och Tanumskusten. Syftet med Natura 2000-områden är att värna om naturtyper och livsmiljöer av betydelse för den biologiska mångfalden. Den föreslagna byggnationen inom planområdet bedöms inte påverka angränsande Natura 2000-områden under förutsättning att eutrofieringen av strandområdena undviks. Byggnationen kommer inte att leda till ett ökat besöksstryck eftersom antalet enheter förblir konstant efter planens genomförande. De nya campingstugorna ska anslutas till det kommunala spillvattenavlopps nätet. Inga närsalter kommer att släppas ut i strandområdena. De intressen som är viktiga att beakta för riksintresseområdet är god vattenkvalitet, restaurering av igenväxta betesmarker, och att strändernas opåverkade karaktär bibehålls. Användningen intill vattenområdet bedöms inte motverka syftet med Natura 2000 eller på något påtagligt sätt skada vattenområdets natur- eller kulturvärden.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Vid planläggning ska miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken, MB 5 kap, iakttagas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tåla. Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft samt för vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer finns även för omgivningsbuller men Tanums kommun berörs inte av detta, då kommunens invånarantal understiger det krav som ställts för miljökvalitetsnormerna. Även i mindre kommuner ska strävan vara att begränsa buller.

Utomhusluft

Föroreningar i utomhusluften bedöms vara låga inom planområdet. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljökvalitetsnormer överskrids i Tanums kommun.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är angiven för Södra Långebyområdet (kustvattnet) söder om planområdet. Angivet kvalitetskrav för Långebyområdet är *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag från bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Vattenförekomsten har den nuvarande ekologiska statusen klassificerad som *god*. Södra Långebyområdet uppnår *ej god* kemisk status på grund av förhöjda halter av bromerad difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Tributyltenn (TBT) är inte klassad. Gränsvärdena för PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster.

Marken inom detaljplaneområden används i dagsläget för camping och planförslaget innebär att enbart en mindre yta tas i anspråk som inte sedan tidigare är ianspråktaget. Merparten av campingen, samt byggnaden på Långåker 1:16, har kommunalt avlopp via campingens ledningsnät och Långeby vattens överföringsledning. En av campingens servicebyggnader är kopplad till en sluten tank. Fyra bostadsfastigheter har enskilda spillvattenanläggningar. Den utökade delen av campingen ska kopplas till kommunalt vatten via Långeby Vattens överföringsledning. Därigenom undviks risk för utsläpp av närsalter och andra föroreningar till vattenområdet.

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka vattenförekomstens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Fisk- och musselvatten

Planområdet omfattas inte av några miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Naturreservat

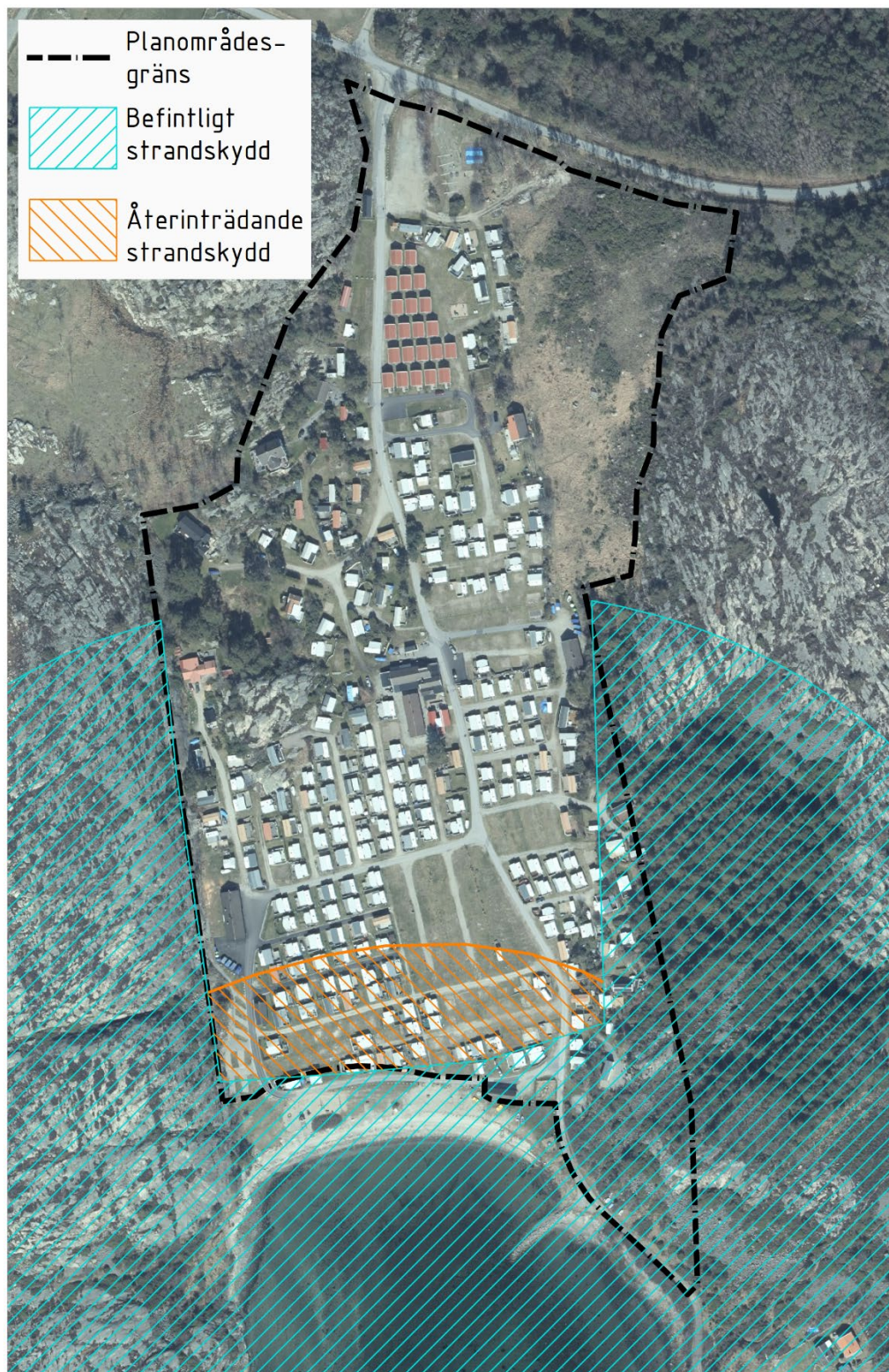
Naturreservatet Tjurpannan angränsar detaljplanen i väster och söder. Tjurpannans naturreservat bildades för att det utgör ett ovanligt ståtligt landskapsparti med strandängar, myrmarker och moränvallar i anslutning till vackra bergformationer.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka naturreservatet negativt.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Delar av planområdet omfattas idag av strandskydd. När den nya detaljplanen träder i kraft inträder dessutom ett generellt strandskydd på 100 meter från strandlinjen. Planförslaget tillåter camping med enkelt flyttbara enheter; tält, husvagnar och husbilar, på strandskyddat område. Prickmark, som anger att marken inte får bebyggas, har införts på plankartan inom strandskyddszonen för att förhindra att campingheterna blir stående längre än en normal semestersäsong.



Strandskydd

I miljöbalken anges särskilda skäl som möjliggör upphävande av strandskydd (7 kap. 18 c §, miljöbalken). Som särskilda skäl får beaktas om området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Detaljplaneförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom två mindre områden, i syfte att möjliggöra för en befintlig servicebyggnad samt ett pumphus som anlades före 1974, det vill säga innan strandskyddet infördes.



Gråmarkerad byggnad till vänster i bild är den befintliga servicebyggnaden och gråmarkerad byggnad till höger i bild är pumphuset. Strandskyddat område är skrafferat.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § 1 punkten miljöbalken, då dessa delar av marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Då strandskyddet återinträder i merparten av området inom 100 m från stranden bedöms planförslaget inte motverka strandskyddets syfte. Allmänheten kommer fortsatt ha god tillgång till strandområdet och att livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten bevaras.

Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagen och miljöbalkens portalparagrafer anges hållbar utveckling som ett viktigt syfte med de båda lagtexterna. För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat sexton miljömål. Fyra av miljömålen bedöms beröras av detaljplaneförslaget. Hur planförslaget förhåller sig till dessa beskrivs nedan.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen möjliggör för bevarande av campingverksamheten i dess nuvarande omfattning men föreslår att den bredds ut över ett något större geografiskt område. Nya campingstugor föreslås vilket bidrar till ökad klimatpåverkan, om än i begränsad omfattning. Området bedöms som relativt enkelt att exploatera och detta kan göras utan stora resurskrävande insatser.

Detaljplanen innebär inga större förändringar jämfört med dagsläget avseende hushållsavfall eller kollektivtrafik. Detaljplanen väntas inte heller innebära en ökning av trafiken jämfört med nuläget. Inom detaljplanen finns service i form av bland annat en restaurang och en säsongöppen, mindre livsmedelsbutik, vilket minskar behovet av resor för dessa ändamål.

Sammantaget bedöms målet om begränsad klimatpåverkan vara tillgodosett.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Detaljplaneförslaget bedöms inte öka näringsläckaget från området och kvalitetskrav/miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte bli svårare att nå/hålla.

Detaljplanen medger ingen fast bebyggelse inom strandskyddszon, bortsett från att bekräfta en mindre servicebyggnad och en teknisk anläggning. Strandzonen behålls öppen för allmänheten, som ges god tillgänglighet till vattenområdet.

Målen om hav i balans samt levande kust och skärgård bedöms vara tillgodosett.

God bebyggd miljö

Genom att reglera placering av byggnader och flyttbara enheters placering, samt bebyggelsens utformning och utseende, är syftet att området ska bidra till ett för ändamålet attraktivt område samt en god bebyggd miljö.

Detaljplanen möjliggör för en geografisk utökning av campingverksamhet i ett område som i dagsläget utgör oexploaterad naturmark, som inte omfattas av särskilt skydd. Planområdet är beläget intill viktiga naturområden, såsom naturreservatet Tjurpannan, varför en utökning i det valda området bedöms som lämpligt i syfte att bibehålla verksamheten i dess nuvarande omfattning.

I och med att planförslaget inte innebär en utökning av verksamheten bedöms transportsystemet inte få en ökad belastning. Genom att verksamheten behålls i

dess nuvarande omfattning bibehålls även underlaget för den säsongsöppna livsmedelsbutiken och restaurangen, vilket håller transporter för dessa ärenden även för närboende nere.

Planområdet ligger intill en mindre trafikerad väg och i och med att planförslaget inte väntas påverka transporterna väntas inte heller gränsvärden för buller överskridas till följd av detaljplanen.

Sammantaget bedöms målet om god bebyggd miljö vara tillgodosett.

Ett rikt växt- och djurliv

Det angränsande Natura 2000-området, Tjurpannan, är av betydelse för den biologiska mångfalden och friluftslivet. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka Tjurpannan negativt i och med att utvidgningen av verksamheten sker i ett område som inte omfattas av skydd. Målet bedöms vara tillgodosett.

Målet för ett rikt växt- och djurliv bedöms vara tillgodosett.

Övriga förordnanden

Naturvårdsområde

Vattenområdet söder om planområdet ingår i Naturvårdsområdet Tanumskusten, som skyddar vattenområdet och den strandnära zonens rara växtlighet. Tanumskusten bjuder på allt från rika marina miljöer, kala klippor och blockmarker till strandängar och skogar. Fågellivet är rikt och området är av stor betydelse för friluftslivet. Även botaniskt är området intressant.

Planförslaget bedöms inte påverka naturvårdsområdet negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Markområdet för campingen är belägen mellan två bergsryggar av granit. Åt väster finns det sprickdalar som leder in i det angränsande naturreservatet. Den plana marken är gräsbevuxen med enstaka grupper av enar och tallar. På bergssidorna är det bevuxet med blandad skogsvegetation av björk och tall med buskskikt av olvon och lägre vegetation av blåbärsris med inslag av ljung. Längre upp på bergssidorna övergår vegetationen till enbart ljung mellan de kala rundkulliga berghällarna.

En inventering av naturvärden har utförts av Rio Kulturkooperativ, redovisad i *Inventering och arkivstudier av naturvärden med anledning av planprogram för Saltviks camping, 2012*, med besök på plats i april och maj månad 2012. En biolog har undersökt det område som är aktuellt för utökning av campingen men även gjort en bedömning av campingens påverkan på omgivande naturområden. Det fanns inga fynd av någon rödlistad eller fridlyst art inom planområdet. Det föreslagna utbyggnadsområdet ligger i en västlig sluttning mot en moränås. Området har tidigare varit bevuxet med gles tallskog, som avverkats, men nu växer det en, ljung och blåbärsris. Innan dess har det varit betesmark enligt ekonomiska kartan från 1938. Området skulle kunna vara en lämplig miljö för hotade arter som sandödla och hasselsnok. Det finns en mindre del som innehåller sand och sten men det ligger i en sluttning åt nordväst vilket inte är optimalt för sandödla. Inga fynd gjordes vid besök en solig dag i maj. För att säkerställa att hotade arter inte påverkas negativt planeras en kompletterande naturvärdesinventering genomföras under sommaren 2023.

Planförslaget och dess konsekvenser

För den befintliga campingen innebär detaljplanen inga förändringar för mark och vegetation. När utbyggnaden av campingen sker kommer naturmarken i nordost ersättas med vägar, vägslänter och campingtomter för villavagnar och stugor. Behovet av att geografiskt utöka campingverksamheten väger tyngre än att bevara naturmarken har ett lågt naturvärde. För att begränsa mängden terrasseringsar har en planbestämmelse införts: *n₁ Marknivån under stugor, villavagnar, altaner och uteplatser får inte ändras mer än 1 meter från befintlig marknivå.*

Bebyggelseområden

Camping och bostadshus

Förutsättningar

Inom campingområdet finns olika sorters byggnader. Utöver campingstugor är det sådana byggnader som behövs för campingens verksamhet, såsom reception, restaurang, affär och servicebyggnader med toaletter, duschar och kök. Det finns även ett pumphus, en byggnad som har innehållit ett reningsverk och fem bostadshus. Tre av bostadshusen är fritidsbostäder och de andra två bebos av ägarna till campingverksamheten.

Planförslaget och dess konsekvenser

I planförslaget regleras både det befintliga campingområdet och en utökning av campingområdet i det nordöstra hörnet med cirka en hektar. Ytor för uppställning av tält/husvagn/husbil respektive villavagn/stugor ökar och omfördelas, i jämförelse med gällande byggnadsplan från 1982, för att anpassas till nuvarande campingverksamhet.

Campingområdet planläggs med användningen N_1 *Camping*. På de ytor som är markerade med egenskapsbestämmelsen e_4 tillåts endast uppställning av enkelt flyttbara enheter; tält, husvagnar och husbilar. På de ytor som är markerade med egenskapsbestämmelsen e_5 tillåts även campingstugor och villavagnar. Där campingstugor och villavagnar tillåts anges största tillåtna antal på plankartan, samt att största tillåtna byggnadsarea är 40 m² per byggnad/villavagn.

Även byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av campingen ingår i användningen N_1 *Camping*; så som servicebyggnader, restaurang och butik/kiosk, reception, förråd, lekplatser och parkering.

Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Långtidsuppställda husvagnar eller husbilar är att betrakta som byggnader. Det är därför inte möjligt att ha långtidsuppställning där marken är prickad. Endast så kallad rörlig camping blir möjlig på prickad mark, dvs tält, husvagnar eller husbilar som står uppställda under maximalt en normal semesterperiod (3 veckor). I planförslaget prickas all mark närmast vattnet, där strandskydd återinträder. I övrigt medger användningen N_1 *Camping* långtidsuppställning av husvagnar och husbilar inom ej prickad mark.

I det nordöstra hörnet föreslås en utökning av campingområdet med en hektar, där campingstugor och villavagnar tillåts. Campingstugorna kommer att stå i en sluttning och ska anpassas till den kuperade terrängen. De stugor som blir placerade ovan tillfartsvägen får byggas med suterrängvåning för att lösa entrén från vägen. Planförslaget vill pröva en byggnadsarea på högst 40 kvm

per enhet även i utökningsområdet, då campingstugor av denna storlek lättare kan utformas för funktionshindrade gäster. Även om utökningsområdet kommer att vara högre beläget så finns förutsättningar att nå de nya stugorna från angöringsplats via den nya tillfartsvägen. Det innebär att även rullstolsburna gäster får tillgång till stugor med god utsikt, på samma villkor som andra.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för nya campingstugor är 3,2 meter över överkant på bjälklaget på huvudplanet och 6,0 meter över överkant på bjälklaget på ett eventuellt suterrängplan. Överkant på entrébjälklag får placeras maximalt 0,5 meter över marknivån i anslutning till entrédörren. Största tillåtna takvinkel är 35 grader. Marknivån under stugor och villavagnar får inte ändras mer än 1,0 meter från befintlig marknivå.

En generell administrativ bestämmelse reglerar att det inte krävs bygglov för husvagnar och villavagnar under 40 kvadratmeter som följer detaljplanen.

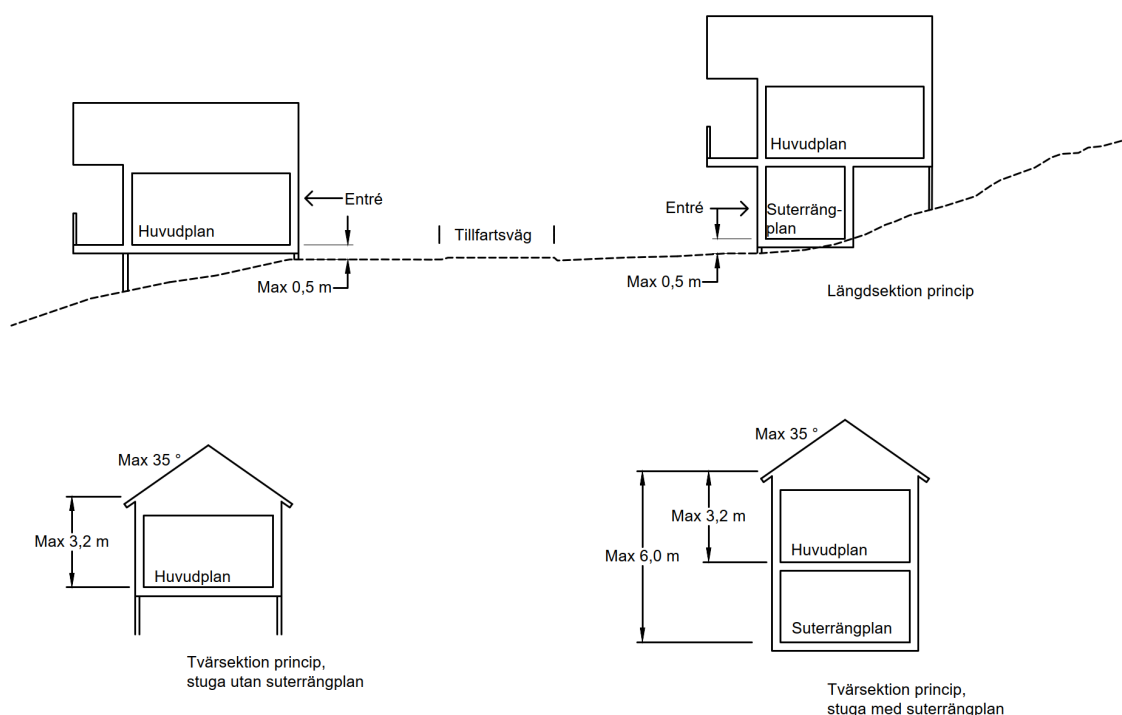
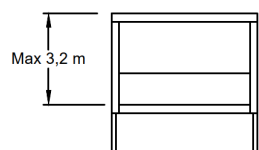
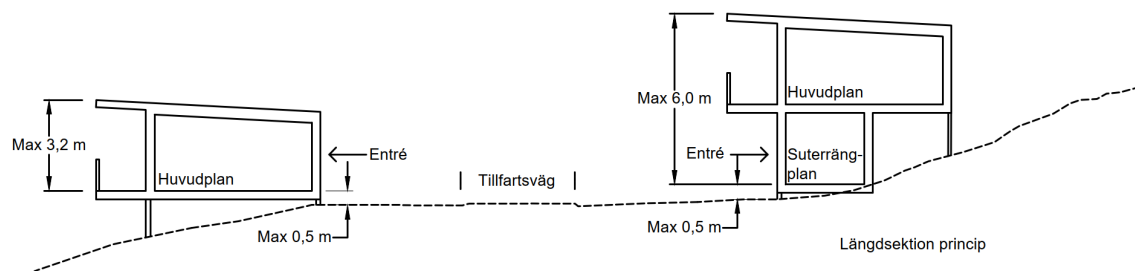
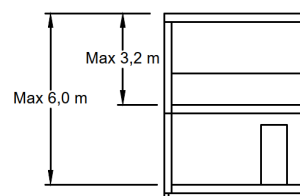


Illustration som visar maximalt tillåten byggnadsvolym för nya campingstugor, 40 kvm byggnadsarea. Exempel med sadeltak med 35° lutning.

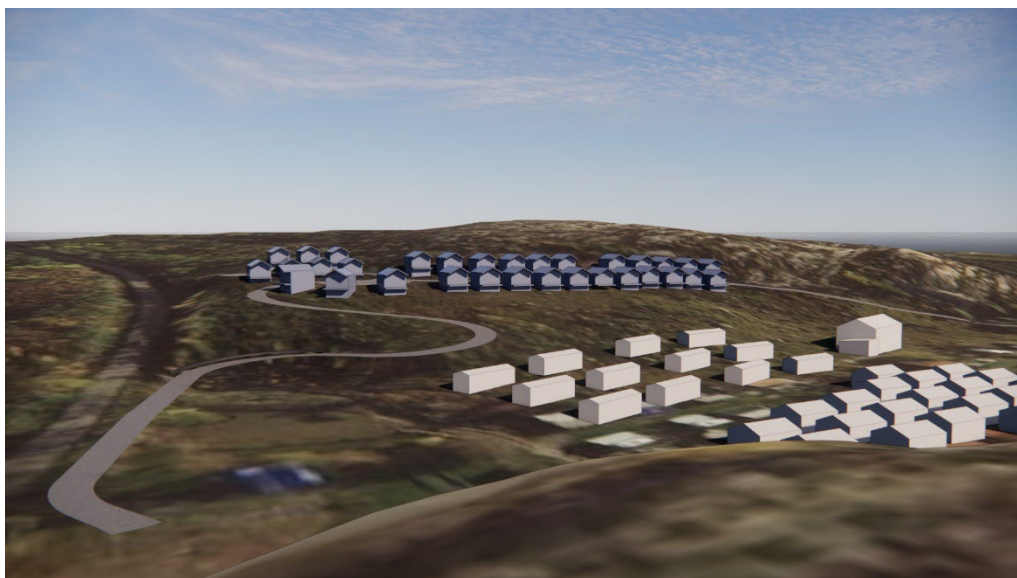


Högsta fasad, stuga utan suterrängplan



Högsta fasad, stuga med suterrängplan

Illustration som visar maximalt tillåten byggnadsvolymer för nya campingstugor, 40 kvm byggnadsarea. Exempel med platt tak med 3° lutning.



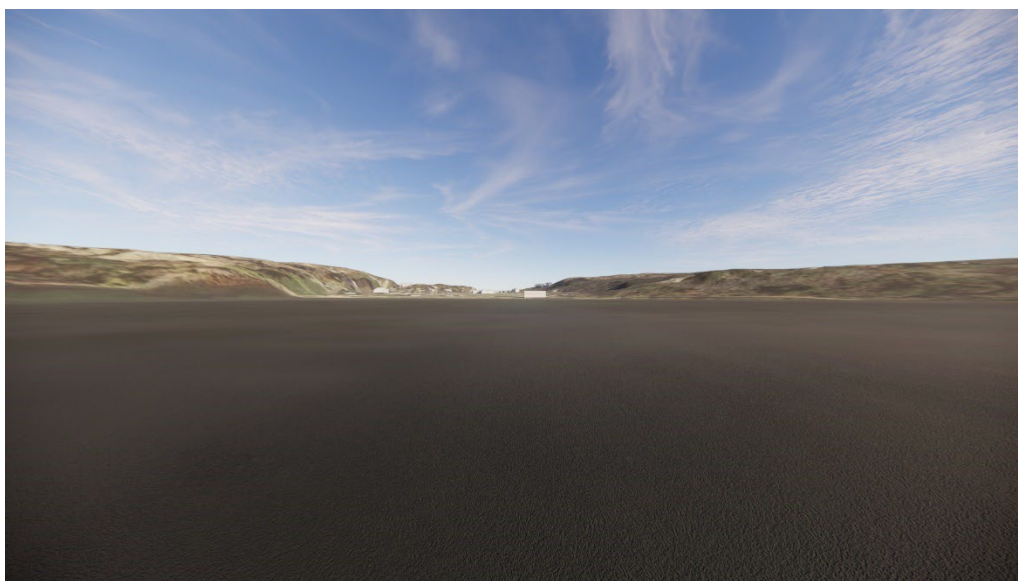
Vy från berget nordväst om planområdet. I grått syns ett exempel på hur den utökade delen av campingområdet kan bebyggas i enlighet med detaljplanen.



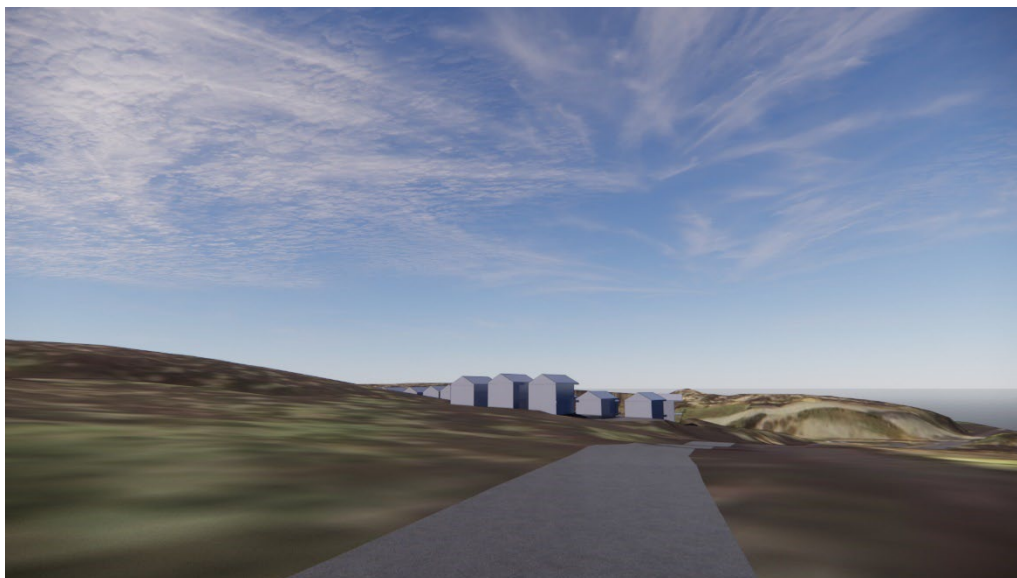
Vy från lågpunkt mitt i planområdet. Föreslagna nya campingstugor överst i bilden. Befintligt bostadshus till höger i bild, befintliga campingstugor till vänster i bild.



Vy från stranden. Föreslagna nya campingstugor i slätten till höger i bild. Ljusa byggnader i bild är befintliga servicebyggnader, bostadshus och campingstugor. Enkelt flyttbara enheter så som husvagnar och husbilar är ej synliga i bild.



Vy från 400 meter ut i vattnet. Viken Saltvik sträcker sig cirka 1 km in. De föreslagna campingstugorna kan skymtas ovan den ljusa byggnaden, som är det befintliga pumphuset.



Vy från öster, från vägen som löper norr om planområdet i öst-västlig riktning. I verkligheten finns vegetation som kommer att dölja de nya campingstugorna till stor del, se bild nedan.



Samma vy i verkligheten. Vegetationen kommer att dölja de nya campingstugorna till stor del.

Servicebyggnader inom campingen regleras med 3,5 meters byggnadshöjd i de lägen där byggnaden bör begränsas till ett plan och 6,5 meters byggnadshöjd i de lägen där en tvåplansbyggnad kan prövas vid en framtida ombyggnad. På ett område i den norra delen av campingområdet föreslås en ny servicebyggnad för att möta framtida behov.

De befintliga bostäderna regleras med bestämmelser om friliggande hus, största byggnadsarea och högsta byggnadshöjd. Kring bostäderna har en buffertzon bestående av *Allmän plats - Skydd* införts, för att skapa avstånd mellan

campingen och bostäderna och därmed minska risken för att bostäderna störs av campingverksamheten.

Tillhörande illustrationsplan visar ett fullt utnyttjande av alla delar av detaljplanen.

Service och mötesplatser

Förutsättningar

Planområdet utgör i dagsläget en mötesplats och servicenod. Bortsett från campingverksamheten finns ett stort utbud av aktiviteter för besökare i olika åldrar. Det finns en säsongsöppen restaurang och mindre livsmedelsbutik. All offentlig service såsom skola (klass 1-6), förskola, och vårdcentral finns i Grebbestad och Tanumshede, cirka 5,5 respektive 10 km från planområdet. Kommersiell service som livsmedelsaffär, systembolag och apotek finns i Grebbestad.

Detaljplanen ligger i anslutning till Tjurpannans naturreservat, som är en målpunkt för boende och besökare i kommunen. Inom området finns storslagna utsiktspunkter och landskapsscenerier. Området har många vikar och uddar lämpliga för bad samt är ett omtyckt mål för sportfiskare.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en fortsatt användning av området för campingverksamhet med tillhörande aktiviteter. Planens genomförande innebär att underlaget för campingens kommersiella service (butik och restaurang) kan behållas, då antalet campingplatser skulle minska om detaljplanen inte genomförs. Med anledning av den tillfälliga vistelsen bedöms detaljplanen inte innebära ett ökat behov av offentlig service.

Arkeologi

Förutsättningar

En arkeologisk utredning togs fram 2019 i syfte att kartlägga möjliga fornlämningen inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Vid inventeringen genomfördes undersökningar ovan mark samt att ett antal schakt grävdes, för hand och med grävmaskin. Inom detaljplaneområdet identifierades två kulturlämningar och en fornlämning och angränsande utanför planområdet i söder identifierades ytterligare en fornlämning.

Kulturlämningarna inom området består av två färdvägar (hägnader/fägator), en belägen i områdets nordöstra del (L2019:1524) och en i områdets sydöstra del (L2019:1584). Färdvägarna beskrivs som upptrampade fördjupningar som leder från hällmark/platå ner mot stranden. De kantas av låga stenmurar i ett till två lager. Tolkningen är att de utgör en del av hägnadssystem mellan olika

betesmarker på utmarken. I området finns ett stort antal stigar som bland annat går att se via ortofoto. Eftersom utmarken skiftades på 1800-talet och hägnadsförordningen från 1850-talet ändrade hägnadsplikten, är det troligt att de kan ha tillkommit efter 1850.

Invid den södra färdvägen finns två tomtningar (husgrunder) klassade som fornlämningar, varav den ena är belägen inom detaljplaneområdet, den andra strax utanför. Fornlämningen inom planområdet består av en rektangulär stenkonstruktion, uppbyggd av ett lager sten. Båda husgrunderna tolkas som spår efter ett äldre fiskeläge. Ytterligare söderut, cirka 40 meter från planområdet, finns ännu en fornlämning i form av ett fiskeläge (Tanum 1826:1).



— Stigar/färdväg Schakt Husgrunder Utredningsområde

Identifierade fornlämningar inom och i anslutning till planområdet. T.v. ses en färdväg belägen inom planområdet. T.h. ses en försvärg och en tomtning belägna inom planområdet samt ytterligare en tomtning och ett fiskeläge belägna utanför planområdet.

Enligt den arkeologiska utredningen krävs inga ytterligare antikvariska åtgärder så länge de två tomtningarna inte påverkas av bebyggelsen eller exploateringen. De två stigarna bör kunna röjas på sly och implementeras i den kommande detaljplanen.

Planförslaget och dess konsekvenser

Husgrunden och färdvägen som finns i planområdets södra del planläggs som *Allmän plats - Natur*. Även fornlämningen närmast utanför planområdet angränsar till samma *Allmän plats - Natur*. Genom att låta fornlämningarna och även den södra färdvägen beröras av *Allmän plats - Natur* skyddas de från exploatering och eventuell påverkan.

Den norra färdvägen ligger inom ett område som planläggs för camping där uppställning av tält, husvagnar, husbilar, fritidsstugor, villavagnar eller liknande tillåts. Färdvägen föreslås integreras i den utvecklade delen av campingen genom att låta den även i framtiden utgöra en stig. Detta regleras dock inte i plankartan då det avser en övrig kulturhistorisk lämning (kulturlämning) som inte kräver särskilt skydd. Dock ska hänsyn tas vid exploatering, i enlighet med gällande lagstiftning.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Naturlandskapet utmed norra Bohuslän har bidragit till traditionell äldre bebyggelse i form av täta samhällen eller ensamliggande gårdar i skyddade lägen. Naturlandskapet utgör en viktig resurs för utvecklingen av turism och friluftsliv och under efterkrigstiden ökade besökstrycket kring Tjurpannans naturreservat. Detta bidrog till ökade behov av faciliteter och ledde fram till etableringen av den nuvarande camping- och fritidsverksamhet i Saltvik.

Huvuddelen av campingen består av tomter som tillfälligt används av husvagnar, husbilar och tält. Den bebyggelse som finns inom området i dagsläget består i huvudsak av enklare, fristående campingstugor och servicehus i trä samt enstaka friliggande enbostadshus. Planområdet innehåller inga utpekade kulturvärden eller värdefulla byggnader.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka värdefulla kulturmiljöer.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Vägar inom planområdet används av ett antal ägare av bostadsfastigheter inom och söder om planområdet samt av delägare i en marksamfällighet, Långåker s:2 (sjöbodan och småbåtshamn, 40 båtplatser) belägen söder om planområdet, vilket medför genomfartstrafik. Samtliga som har behov av vägen ska ha tillträde till den. Vägen är samfällad, och har många delägande fastigheter. Vägen är hastighetsreglerad till 20 km/h. Trafikmängden från

genomfartstrafiken sommartid beräknas till cirka 100 bilar per dygn (fyra trafikrörelser per fastighet och dygn samt två trafikrörelser per sjöbod och båtplats). Vägbredden inom campingen är relativt god. Vid infarten finns en bom (kätting) som är bemannad under högsommaren. Övrig tid är bommen öppen.

Campingens eget vägnät är anpassat för räddningstjänstens fordon genom att vägbredden överstiger tre meter och att fri höjd på fyra meter tillgodoses. Campinggäster parkerar på sin campingtomt vilket innebär att en stor mängd bilar trafikerar campingområdet.

Länsstyrelsen yttrade sig i programsamrådet om att en tillfartsväg till husen söder om detaljplanen som går igenom campingområdet är olämplig. Vägen genom campingområdet är fortsättningsvis den anslutning de boende söder om området använder. En lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) gällande en utfartsväg i en annan riktning har blivit inställd i domstol och lantmäteriets beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning för en väg i en annan riktning har undanröjts av domstolen. Av denna anledning måste genomfartstrafik ske genom området. Kommunen bedömer situationen som godtagbar då omfattningen av campingverksamheten inte påfallande utökas i antalet enheter, och att det inte är troligt att det kommer att ske någon omfattande utökning av trafiken söderifrån.

Under programsamrådet hade Trafikverket synpunkter på anslutningen mellan den allmänna vägen och väg 1013 (Havstenssundsvägen), som ligger 1,4 km från planområdet. Ankommande trafik till campingen passerar denna anslutning. Havstenssundsvägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Avfarten till Skäggeröd/Saltviks camping har 120 meter fri sikt åt norr och 170 meter åt söder. Vägen mot Skäggeröd är breddad till 6 meter vid korsningen. Ankommande trafik från Grebbestad har mycket lång siktsträcka och vänstersvängande fordon syns tydligt. Eftersom utökningen av campingen är en kompensation för minskat antal campingplatser inom det befintliga campingområdet bedöms ingen ökning av trafik tillkomma. Kommunens bedömning är därför att säkerheten är acceptabel.



Redovisning av sikt vid utfart på Havstenssundsvägen.

Planförslaget och dess konsekvenser

Den geografiska utökningen av campingområdet kommer inte att medföra en ökad trafikmängd, då antalet campingenheter/gäster inte kommer att förändras.

I och med att detaljplanen föreslår en utökning av campingområdet mot nordost innebär genomförandet av planen att en ny räddningsväg i enlighet med rådande krav ska tillskapas i den delen. Den på illustrationsplanen utritade tillfartsvägen upp till utökningsområdet får sin form av att den har maximalt 8 % längd lutning.

Vägarna genom campingområdet regleras som lokalgata.

Trafiksituationen inom campingen bygger på låg hastighet och att olika trafikanter samsas. Eftersom många nyttjar vägen genom planområdet, är det en fördel om det blir en ordnad förvaltning. Det sker vanligen genom att det bildas en gemensamhetsanläggning, som kan förvaltas av en samfällighetsförening.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

I campingområdet sker de flesta förflyttningar till fots. Man rör sig mellan stranden, husvagn/tält och hygienbyggnader. Området bredvid den nordsydliga vägen hålls öppet för att underlätta för gående att gå på gräset när bilar kör förbi. Den låga hastigheten (20 km/h) gör att gångtrafik och biltrafik kan samsas på samma ytor. Cykeltrafiken fungerar på samma sätt.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga förändringar föreslås i planen. Trafiksituationen inom campingen bygger på låg hastighet och att olika trafikanter samsas.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Vid busshållplatsen Skäggeröd, belägen vid Sjövägen cirka 1,3 km öster om planområdet, passerar buss 877 som går mellan Havstensund och Tanumshede. Bussen stannar även till vid Saltviks camping på begränsade rutter.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar kopplat till kollektivtrafiken. Campingens placering intill kusten och Tjurpannan utgör dess främsta kvalitet men försvårar samtidigt möjligheten att effektivt använda kollektiva färdmedel.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar

Parkering sker i huvudsak intill respektive campingplats. Intill utfarten från Saltviks campingområde finns en parkeringsyta bestående av en grusplan och enklare markering, för cirka 50 fordon. Den uppsamlade parkeringen vid utfarten från området möjliggör att trafikeringen inne i området minskar. Respektive bostadsfastighet har minst en parkeringsplats.

Vid campingens reception finns i dagsläget en laddningsstation med tre laddstolpar för totalt sex elbilar.

Varumottagning, avfallsfordon och utryckningsfordon använder i dagsläget huvudgatan som går igenom området i nordsydlig riktning. Vägen passerar området genom en slinga, vilket möjliggör för fordon att komma runt i området utan att backa.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga omfattande förändringar gällande parkering.

Vägen som löper genom området planläggs som lokalgata för att säkerställa att de fortsatt kan användas av leverans-, avfalls- och utryckningsfordon. I områdets nordöstra del där campingverksamheten föreslås utökas anläggs en väg som i bredd och lutning anpassas efter utryckningsfordonens behov.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

Inom planområdet finns aktiviteter kopplade till campingverksamheten för människor i olika åldrar, däribland lekplats, utegym och minigolf. Strandbad angränsar till planområdet.

Området ligger i anslutning till större rekreationsområden där goda möjligheter till bad, fiske och vandring finns. Från planområdet finns stigar ut mot Tjurpannans naturreservat.

Planförslaget och dess konsekvenser

Campingens läge är utmärkt för att ge en bas för friluftsliv på land och till havs. Detaljplanen innebär att de funktioner som finns i området i dagsläget kan bevaras och delvis utvecklas.

Stigar till angränsande naturområden och utsiktspunkter bekräftas i planen och strandområdet ska hållas öppet. Planens genomförande ger goda möjligheter till ett rikt och varierat friluftsliv för besökande.

Vattenområden

Förutsättningar

Planområdet är beläget invid kusten, där en badstrand samt en mindre pir finns. Öster om piren finns en isättningsramp av betong. På piren finns en mindre brygga som används huvudsakligen av campingen som hyr ut båtplatser till sina gäster. I den befintliga detaljplanen finns ett vattenområde för bryggor som är ca 15 meter långt.

Planförslaget och dess konsekvenser

Vattenområdet med dess anläggningar ingår inte i planförslaget och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Området är till största delen plant. Två av campingens hygienutrymmen är anpassade för funktionshindrade.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planens genomförande innebär att man har möjlighet att bygga större campingstugor som lättare kan utformas för funktionshindrade gäster enligt gällande tillgänglighetskrav för funktionsnedsatta gäster. Tillgänglighetskraven prövas i efterkommande bygglovsprövning.

Även om utökningsområdet kommer att vara högre beläget så finns förutsättningar att nå de nya stugorna från angoringsplats via den nya tillfartsvägen. Det innebär att även rullstolsburna gäster får tillgång till stugor med god utsikt, på samma villkor som andra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten via enskild överföringsledning.

Hela campingen inom Långåker 1:6 och bostaden på Långåker 1:16 har kommunalt dricksvatten från Tanumshedes vattenverk. Bostaden på fastigheten Långåker 1:8 är ansluten till egen vattentäkt. Bostäderna på Långåker 1:9, 1:10 och 1:20 är anslutna till vattentäkter på campingens sydöstra del.

Under år 2020 omarbetades spillvattensystemet. En överföringsledning med pumpstation är kopplad till Långeby Vattens spillvattenledning (anslutningspunkt utanför planområdet i norr vid vägen), vilken i sin tur ansluter till det kommunala spillvattennätet. Merparten av campingen är ansluten till denna spillvattenledning, resterande del (en servicebyggnad) är kopplad till sluten tank.

Bostaden på Långåker 1:16 är kopplad till kommunens spillvattensystem via campingens avloppsnät och Långeby vattens ledningar.

Övriga bostadsfastigheter har enskilda spillvattenanläggningar.

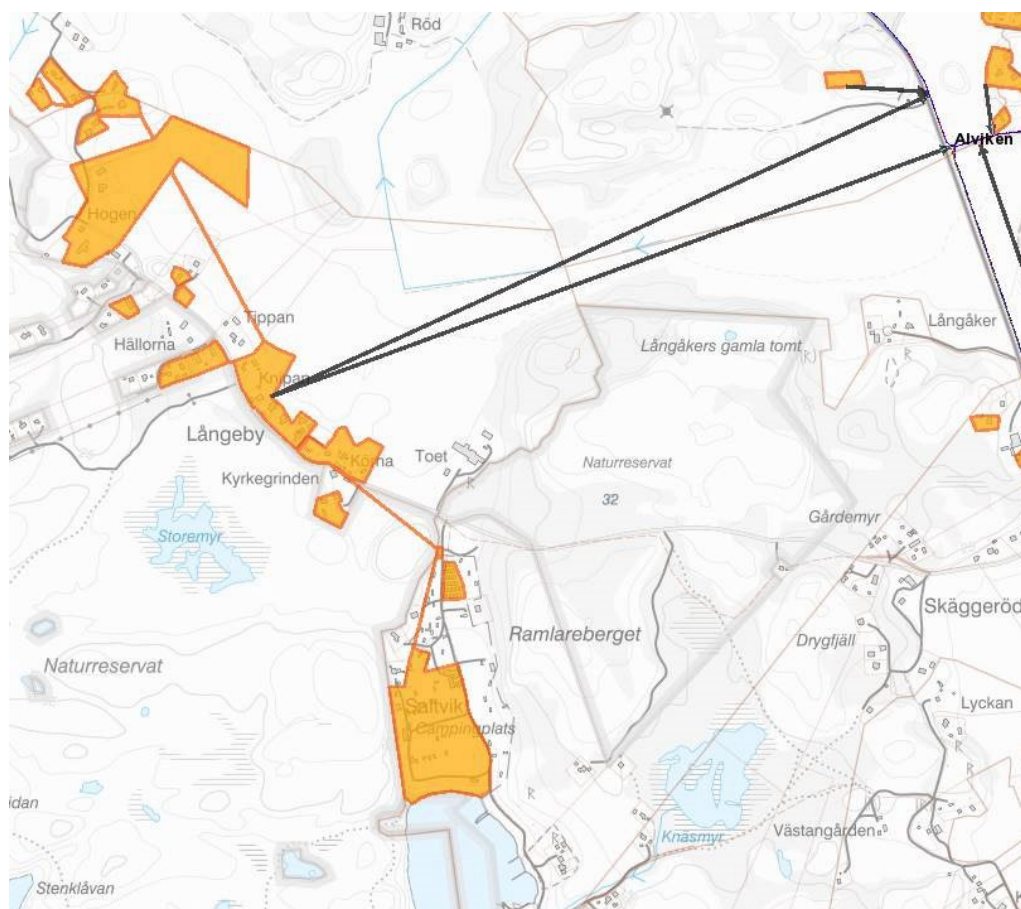


Bild över Långeby vatten med överföringsledning till kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten

Planförslaget och dess konsekvenser

Den utökade delen av campingverksamheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp via Långeby vattens ledningar.

Dagvatten

Förutsättningar

Dalsänkan som planområdet består av har en jordmån som är tacksam för infiltration. Området består av gröna ytor med få hårdgjorda ytor som kan samla dagvatten. Avrinning sker i mark ner mot havet då området sluttar svagt åt söder. Bostäderna tar lokalt hand om sitt dagvatten. Delar av campingområdet som ligger under 3 m ö h (RH2000) används för camping.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär att campingområdet utökas, men för den befintliga campingen är inga förändringar föreslagna. Utbyggnadsområdet i norra delen ligger i en sluttning med morängrus med stort djup (upp till 32 meters djup). Vägdiken kommer att anläggas som kan ta hand om den regnmängd som samlas på vägarna. Den övriga marken klarar att infiltrera regnen. Vägdikena leds ner till en lågpunkt i den norra delen. Där finns en dagvattenbrunn, varifrån det går en ledning som transporterar breddande dagvatten ut i havet vid stora flöden.

Största delen av planområdet är täckt av vegetation och marken består av grus. För höga havsnivåer är det utökade campingområdet (i norra delen) skyddat genom att de lägsta delarna ligger med god marginal högre än 3 m ö h. Närmast stranden, där marknivåerna är låga, tillåts endast tält, husvagnar och husbilar. I och med att dessa med enkelhet kan flyttas undviks risk för skador i samband med höjda havsnivåer. Det finns kapacitet inom campingfastigheten att härbärgera de relativt få fordon m.m. som behöver flyttas i händelse av att så höga vattennivåer tillfälligt uppstår.

Byggnaden vid stranden är utförd av betong och tål vatten utan att skadas. Det finns med ovan beskrivna åtgärder ingen risk för att personskador eller skador på fast egendom ska uppkomma vid höga vattenflöden och översvämningar inom planområdet.

Detaljplaneområdet sluttar ner mot vattnet och inga instängda områden finns som riskerar att översvämmas till följd av skyfall/100-årsregn.

Värme och energi

Förutsättningar

Planområdet har många soltimmar och är delvis skyddat från vind genom sitt indragna läge i viken. Uppvärmning bör kunna ske med lokalt producerad miljöanpassad energi.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga särskilda åtgärder föranleds. Solceller kan övervägas på servicebyggnader.

El, tele och elektronisk kommunikation

Förutsättningar

Det finns en transformatorstation inom campingområdet. Kapaciteten är tillräcklig för bedriven verksamhet. Teleledningarna inom planområdet är tagna ur drift och behöver ej tas hänsyn till.

Planförslaget och dess konsekvenser

Det utökade området ska kopplas till det lokala elnätet. Behovet av eventuella fibernät ska beaktas av exploatören. Anläggning för el kommer att ha samma omfattning som tidigare. Ett glesare lokalt elnät kommer att kompensera för utbyggnaden.

Om särskilda åtgärder såsom flytt av ledningar är nödvändig för detaljplanens genomförande bekostas detta av exploatören.

Avfallshantering

Förutsättningar

Campingverksamheten har idag två avfallsstationer intill servicebyggnader inom planområdet. Dessa innehåller behållare för sortering av papp, plats, metall, tidningar färgar och ofärgat glas samt pant.

En gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall finns för alla bostadsfastigheter, både de inom planområdet och de söder om planområdet. Uppsamlingsplatsen är lokaliserad strax norr om planområdet, i närheten av campingens infart.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring för avfallshanteringen. I och med att antalet campingplatser är konstant väntas inte behovet av större utrymmen vara nödvändig. Tillgängligheten för avfallsfordon bedöms som god.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Nuvarande vägar inom befintlig camping uppfyller kraven på insatsväg från allmän väg fram till planområdet.

Brandposter med anslutning till kommunalt vatten finns inom nuvarande camping, dock inte tillräckligt nära för att täcka utvidgningen i utbyggnadsområdet.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram en vägledning för brandsäker camping och anger ett rekommenderat avstånd om minst fyra meter mellan två campingfordon eller mellan campingfordon och

tält. Mellan två tält bör avståndet vara minst tre meter. Parallellt med detaljplanens framtagande sker en anpassning av campinganläggningen utefter rådande avståndsriktlinjer för brandsäkerhet.

Planförslaget och dess konsekvenser

I och med att detaljplanen föreslår en utökning av campingområdet mot nordost innebär genomförandet av planen att en ny räddningsväg i enlighet med rådande krav ska tillskapas i den delen. Den på illustrationsplanen utritade tillfartsvägen upp till utökningsområdet får sin form av att den har maximalt 8 % längd lutning.

Utbyggnadsområdet ska förses med minst en ny brandvattenpost, placerad så att erforderlig räckvidd uppnås.

Detaljplaneförslaget har goda möjligheter att följa rådande regler kring brandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Området ligger inte i anslutning till högtrafikerade vägar eller andra bullerkällor. Någon risk för bullerstörningar bedöms inte föreligga.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen ökad risk för bullerstörningar.

Förorenade områden

Förutsättningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Det har inte bedrivits någon verksamhet som antas innebära att marken är förorenad varför bedömningen är att det inom planområdet inte antas finnas föroreningar. Genomförande av planförslaget bedöms inte innebära risk för att föroreningar tillkommer.

Klimatförändringar

Förutsättningar

Detaljplaneområdet ligger strax intill Tanumskusten, där risker finns kopplat till stigande vattennivåer. Den rekommenderade lägsta nivån för bostäder är +3,2 m över havet (RH2000).

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen tar hänsyn till stigande havsnivåer genom att fast bebyggelse begränsas till delar av marken som med god marginal överstiger rekommenderad lägsta grundläggningsnivå (som lägst cirka +5,0 m över havet). Närmast stranden, under dessa marknivåer, möjliggörs för flyttbara enheter såsom tält, husvagnar och husbilar. I och med att dessa med enkelhet kan flyttas undviks risk för skador i samband med höjda havsnivåer.

I planområdets södra del möjliggörs tekniska anläggningar, som till funktion och utformning beaktar risk för stigande havsnivåer så att de inte skadas vid översvämning. Den befintliga byggnaden är utförd av betong och tål vatten utan att skadas.

Detaljplaneområdet sluttar ner mot vattnet och inga instängda områden finns som riskerar att översvämmas till följd av skyfall/100-årsregn.

Geoteknik

Förutsättningar

COWI AB har på uppdrag av Saltviks semesteranläggning AB, 2013-08-30, utfört en geoteknisk utredning för fastigheterna Långåker 1:6 m.fl. i samband med detaljplaneläggande av området. Planområdet består av en mindre dalgång i nord-sydlig riktning. Området avgränsas i norr av en lokalväg och i söder av en havsvik. I väst och öst gränsar området till fastmarkspartier med berg i dagen. Det aktuella området består i dalgången av ett större gräsområde, där det idag står husvagnar och mindre stugor. Området är relativt flackt, med nivåer runt +3 till +5, och lutar cirka 1:40 ner mot havet (nivå ±0). Området avgränsas i väster och öster av branta berghällar. Gräsytan övergår i söder till en strandkant. Badplatsen anses vara långgrund vilket tyder på att den flacka lutningen fortsätter en bit ut i vattnet. I den norra delen av området ligger markytan i dalgången på en nivå runt +12. Även här är det relativt flackt. Det aktuella utbyggnadsområdet ligger i den nordöstra delen av området och består av ett fastmarksparti med buskar och låga växter som blåbärsris och ljung. Tidigare träd som tall och björk har undanröjts. Fastmarkspartiet ligger på en nivå mellan +14 och +42.

Jordlagerföljden varierar inom området. I dalgångens södra delar består jordlagerföljden överst av ett sandlager med inslag av grus och silt, vars mäktighet är cirka 5 meter. Därunder finns en siltig lera med en mäktighet som varierar mellan cirka 5 och 8 meter. Under leran har ett hårt packat friktionsmaterial påträffats. Inga vidare undersökningar har utförts för att uppmäta dess mäktighet och fastställa bergnivå. Sonderingar i dalgångens norra del har visat på ett friktionsmaterial bestående av sand. Det östra fastmarksområdet (utökningsområdet) har en jordlagerföljd som består av en grusig sand ned till berg, vilket motsvarar en mäktighet på cirka 8 meter.

Bergdjupet ökar mot nordväst, strax söder om lokalgatan har inget berg påträffats vid 30 meters djup under markytan.

Planförslaget och dess konsekvenser

I området har tre sektioner beräknats för att undersöka stabilitet och sättningsegenskaper. Två av sektionerna är i sluttningen för den föreslagna utökningen av campingen.

Utredningen visar att de geotekniska förhållandena ur stabilitetssynpunkt är tillfredsställande och ingen geoteknisk förstärkningsåtgärd krävs. Dock påpekas att i utökningsområdet i nordost krävs släntlutningar på 1:3 eller flackare. I utredningen har känslighetsanalys utförts för maximala utbredda laster i området. Stabilitetsanalysen visar att maximala laster om 45 kPa ska arbetas in i detaljplanens södra delar och 100 kPa respektive 170 kPa för exploateringsområdet i nordost. Grundläggningsförhållanden för området skiljer sig på den flacka delen och slänten i nordost. Dalgångens botten är sättningkänslig och påförd last kan medföra sättningar. För villavagnarna rekommenderas att eventuella framtida sättningar justeras. För framtida permanenta konstruktioner rekommenderas kompensationsgrundläggning eller pågrundläggning beroende på byggnadens storlek och tyngd. Jordlagerföljden för områdets nordöstra del, fastmarkspartiet, är inte sättningsbenägen. Mindre byggnader med en våning bedöms kunna grundläggas på platta på mark.

I plankartan regleras maximal yttre belastning för byggrätt i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen.

Därtill anges i plankartan största släntlutning till 1:3 inom utbyggnadsdelen av planområdet, i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen. Ny geoteknisk utredning krävs för att medge större släntlutningar.

Bergteknik

Förutsättningar

Bergab har på uppdrag av Saltviks semesteranläggning AB, 2013-05-27, utfört en bergteknisk utredning. Campingen ligger i en nord-sydligt löpande sänka mellan två bergspartier. Berggrunden domineras av röd medelkornig Bohusgranit. Graniten är massformig och saknar den bandade mineralstruktur som gör att till exempel gnejs lätt spricker upp längs väldefinierade plan. I de högre delarna av bergspartierna noterades även meterstora kroppar av pegmatit, en mycket grovkornig bergart med samma mineralogiska sammansättning som granit.

Planområdets nordöstra hörn, där en utökning av campingverksamheten föreslås, utgörs av jordslänter med enstaka block och vegetation. Mot sydost övergår jordslänten till en bergsslänt, mot det befintliga campingområdet. Bergsslänten bedöms huvudsakligen vara stabil. Öster om den befintliga östra

servicebyggnaden, öster om planområdet, är bergslänten brant och ett fåtal block som bedöms kunna vara instabila observerades. I samband med övriga markarbeten rekommenderas att man med skrotspett försöker rensa ned dessa block. Om det inte går att få ned blocken på detta sätt bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga. De instabila blocken ovanför servicebyggnaden har bildats genom sprickor som lutar mot väster, ut ur den befintliga slänten. Om större bergschakt (högre än 2 m) ska utföras i området rekommenderas att schaktväggarna anpassas till lutningen på dessa sprickor, som lutar ut ur bergväggen, för att minimera behovet av förstärkningar i form av bult och för att minimera senare underhållsåtgärder.

Samtliga bergslänter söder om servicebyggnaden bedöms vara stabila och inga åtgärder är nödvändiga.

Berggrunden i bergsslänten väster om planområdet är relativt sprickfattig, vilket gör att den huvudsakligen är stabil. Ställvis förekommer tätare uppsprickning, vilket ger upphov till mindre ”raviner” i slänten. I dessa ”raviner” finns rundade block, rester av gamla stränder. I ett parti strax norr om den västra servicebyggnaden noterades skivor som saknar bottenstöd. Dessa bedömdes dock sitta fast i omgivande berg och inga åtgärder bedömdes nödvändiga.

I planområdet västra del, invid de två södra bostadsfastigheterna, finns ett mindre bergparti som sticker ut från den västra bergsslänten. Bergpartiet är storblockigt uppsprucket men bedöms vara stabilt. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga markarbeten planeras utanför planområdet. Slutsatserna i den bergtekniska utredningen har inte gett upphov till reglering i plankartan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden innebär att fastighetsägarna garanteras byggrätt i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Skulle kommunen ändra, ersätta eller upphäva detaljplanen under genomförandetiden finns i de flesta fall möjligheter för fastighetsägarna till ekonomisk ersättning som kompensation för förlorad byggrätt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan då komma att ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ekonomisk kompensation från kommunen

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat iordningställande och underhåll samt ansvar för allmän platsmark.

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap framgår på plankartan och i planbeskrivningen under stycke *Organisatoriska frågor/allmän plats* se nedan.

Ändrad lovplikt/villkor för lov och startbesked

Bygglov krävs inte för husvagnar och villavagnar som följer detaljplanen. Detta anges med bestämmelse på plankartan.

Inför granskningsskedet ska utredas om enklare åtgärder som plank och liknande ska undantas kravet om bygglov.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom område betecknat med a₁. Upphävandet avser ett pumphus som uppfördes innan strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft, samt en mindre servicebyggnad.

Fastighetsindelning, rättighetsområden, markreservat

Bestämmelser om fastighetsindelning införs avseende att kvartersmark N₁ inte får delas in i mer än totalt en (1) samlad fastighet inom planområdet.

Inom planområdet finns en marksamfällighet (Långåker S:3) med ändamål väg. Marksamfälligheten sträcker sig även utanför planområdet.

Inom planområdet finns inga kända anläggningssamfälligheter.

Direkt angränsande norr om planområdet finns en anläggningssamfällighet för väg (Långeby GA:1).

Ett antal fastigheter inom och utanför planområdet har servitut för väg/utfart som i olika omfattning belastar dels huvudfastigheten för campingområdet, Långåker 1:6, dels marksamfälligheten Långåker S:3. Även fastigheter utanför planområdet har servitut för väg som belastar marksamfälligheten Långåker S:3.

För del av Långåker 1:6 som ligger inom planområdet finns ytterligare belastande servitut/nyttjanderätt för underjordisk elledning och fiber/kommunikationsledning samt i direkt angränsning utanför planområdet för kraftledning.

Det finns ett servitut som berör utsikt till förmån för Långåker 1:20.

Angränsande utanför planområde finns ett Naturreservat.

För redogörelse avseende fornlämningar som omnämns i fastighetsförteckningen, se under rubriken *Arkeologi* ovan.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman, så kallat enskilt huvudmannaskap. Denna detaljplan avses ha **enskilt huvudmannaskap**, vilket införs som en planbestämmelse på plankartan. Särskilda skäl för detta är att planen ligger i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare och därmed bör förvaltas med samma för området enhetliga princip.

Ansvar för allmän plats som lokalgatan, skydd och natur kommer att ligga på exploatören/fastighetsägarna enligt tabell nedan.

Vid behov ses gemensamma anläggningar och rättigheter över i det fortsatta planarbetet inför granskning/framtida lantmäteri-förrättning.

LOKALVÄG genom planområdet förvaltas gemensamt av fastighetsägare inom och utanför planområdet.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar inom den egna fastigheten för genomförande och underhåll av vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, byggnader med mera.

Pumpstationen inom planområdet är befintlig och hör till campingfastighetens spillvattenanläggning, som förvaltas gemensamt av nyttjande fastigheter. Pumpstationen ligger inom E, Tekniska anläggningar.

Genomförande samt Drift och skötsel

Ansvarsfördelningen gällande genomförande och drift inom kvartersmark respektive allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap) ska vara enligt nedanstående tabell.

Allmän plats (enskilt huvudmannskap)		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
LOKALGATA	Inget nytt genomförande	Fastighetsägarna gemensamt
NATUR	Inget nytt genomförande	Fastighetsägaren
SKYDD	Inget nytt genomförande	Fastighetsägaren
Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B – Bostäder	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
N ₁ – Camping	Exploatör/Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Vatten och spillvatten	Exploatören avseende campingområdet. I övrigt inget nytt genomförande. Befintliga bostäder som inte är kopplade till Långeby vatten kan ansluta dit på eget initiativ. Eventuell ledningsrätt skapas på initiativ av ledningsägaren.	Respektive fastighetsägare Ledningsägare avseende ledningar som belastar campingfastigheten genom servitut (avser del av ledningar som inte ligger inom Allmän plats LOKALGATA)
Brandpost	Exploatör	Fastighetsägaren
Teknisk anläggning (pumpstation)	Inget nytt genomförande	Fastighetsägaren/Nyttjande fastigheter gemensamt

El, tele och elektroniska kommunikationer	Exploatören avseende campingområdet. I övrigt inget nytt genomförande. Eventuell ledningsrätt skapas på initiativ av ledningsägaren.	Respektive fastighetsägare samt ledningsägare
---	--	---

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtal

För att genomföra en exploatering av en bebyggelse är inte kommunens planering i sig tillräcklig utan en mängd olika åtgärder behöver vidtas och samordnas. Ansvar för dessa åtgärder regleras mellan kommunen och exploatören i ett genomförandeavtal. När den berörda marken är i enskild ägo kallas sådana avtal för exploateringsavtal.

Ett plangenomförande avser alla de åtgärder som vidtas för att markanvändningen enligt en antagen detaljplan ska bli verklighet. Åtgärderna kan vara av teknisk, ekonomisk, rättslig eller administrativ karaktär. I praktiken handlar det till exempel om att bygga gator och anordningar för vatten och avlopp, åtgärder för dagvattenhantering, fastighetsrättsliga åtgärder som ledningsrätter med mera.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören, som ska reglera ansvar och utförande för de olika åtgärder och anläggningar som planens genomförande innebär samt säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas som förutsätts för att platsen ska vara användbar och lämplig för sina angivna ändamål.

I exploateringsavtalet ska bland annat följande framgå:

- Anläggningar som behöver inkopplas till kommunalt vatten och spillvatten (via Långeby vatten) är servicehus, brandvattenpost samt utökad del av camping.
- Avståndet mellan campingtomtgräns och campingenheter ska vara minst 2 meter i alla riktningar, inklusive utanför förtältet. Mellan två tält minst 3 meter.
- En ny brandvattenpost ska placeras i det nya området på en sådan plats att största möjliga räckvidd uppnås.

- Insatsvägar ska vara hårdgjorda och minst 3 meter breda med 4 meter fri höjd. Mötesplatser samt radiemått som uppfyller kraven ska tas i beaktning. Krav på bärighet för 10 tons axeltryck. Vändmöjlighet ska finnas.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt samt vunnit laga kraft innan planen antas. Ansvaret för genomförandet av exploateringsavtalets olika delar framgår av tabell under *Ansvarsfördelning* ovan. Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser av exploateringsavtalets genomförande framgår nedan. Genom exploateringsavtalet ges kommunen möjlighet att avtala ansvar och utförande av sådana frågor som inte är nödvändiga eller lämpliga att reglera med planbestämmelser.

Övriga avtal

Avtal/kompletterande avtal med Långeby vatten för inkoppling av servicehus, brandvattenpost samt utökad del av camping.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastighetsbildning

Bestämmelser om fastighetsindelning införs avseende att kvartersmark N₁ inte får delas in i mer än totalt en (1) samlad fastighet inom planområdet.

Inga nya fastigheter planeras.

Inrättade official- och avtalsservitut som finns inom planområdet berör i huvudsak ledningar inom allmän plats LOKALGATA, men i varierande omfattning även befintliga ledningar inom kvartersmark. För del av ledningar som ligger inom kvartersmark finns det inte något behov av att införa markreservat (u-område) i plankartan. Nya framtida ledningar för betjänande fastigheter kan framöver förläggas inom LOKALGATA.

Ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder kring allmänna ledningar som en följd av detaljplanen bedöms inte nödvändiga men på ledningsägarens initiativ kan ledningsrätt bli aktuell för befintlig fiberledning samt eventuellt för befintlig elledning, kraftledning, va-ledningar inom kvartersmark.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Långåker 1:6	<ul style="list-style-type: none"> • Reglering av byggrätt m.m, se plankartan • Upplåtelse av mark till allmän plats för vägar, natur, skyddszon. Inom LOKALGATA även för enskilda och allmänna underjordiska ledningar. • Fastigheten kan komma att ingå i gemensamhetsanläggning för allmän platsmark eller andra anläggningar inom planområdet. • Kvartersmark N₁ får inte delas in i mer än totalt en (1) samlad fastighet inom planområdet. 	<p>Enskilt ägd fastighet belägen både inom och utom planområdet</p> <p>Del av fastigheten upplåts idag till samfällad väg/lokalgata.</p>
<p>Långåker S:3</p> <p><i>Delägarfastigheter, däribland:</i></p> <p><i>Långeby 2:57</i></p> <p><i>Långåker 1:19</i></p> <p><i>Skäggeröd 1:5</i></p> <p><i>Linnebacka 1:4</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Upplåtelse av mark till allmän plats för vägar. Inom LOKALGATA även för enskilda och allmänna underjordiska ledningar. • Marksamfälligheten kan komma att ingå i gemensamhetsanläggning för allmän platsmark eller andra anläggningar inom planområdet. 	<p>Marksamfällighet med enskilda delägare</p> <p>Del av marksamfälligheten upplåts idag till campingverksamhet.</p>
Långåker 1:8	<ul style="list-style-type: none"> • Reglering av byggrätt utökad/ändrad, se plankartan • Allmän plats SKYDD (som buffertzona mot campingens) anges i plankartan runt del av fastigheten 	<p>Inkoppling till kommunalt vatten/avlopp via Långeby vatten och campingens ledningsnät kan ansökas om på eget initiativ.</p>
Långåker 1:9	<ul style="list-style-type: none"> • Reglering av byggrätt utökad/ändrad, se plankartan 	<p>Inkoppling till kommunalt vatten/avlopp via Långeby vatten och campingens</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Allmän plats NATUR anges i plankartan runt del av fastigheten 	ledningsnät kan ansökas om på eget initiativ.
Långåker 1:10	<ul style="list-style-type: none"> Reglering av byggrätt utökad/ändrad, se plankartan Allmän plats NATUR anges i plankartan runt del av fastigheten 	Inkoppling till kommunalt vatten/avlopp via Långeby vatten och campingens ledningsnät kan ansökas om på eget initiativ.
Långåker 1:16	<ul style="list-style-type: none"> Reglering av byggrätt utökad/ändrad, se plankartan Allmän plats SKYDD (som buffertzonen mot campingens) respektive NATUR anges i plankartan runt del av fastigheten 	
Långåker 1:20	<ul style="list-style-type: none"> Reglering av byggrätt utökad/ändrad, se plankartan Allmän plats SKYDD (som buffertzonen mot campingens) respektive NATUR anges i plankartan runt del av fastigheten 	Inkoppling till kommunalt vatten/avlopp via Långeby vatten och campingens ledningsnät kan ansökas om på eget initiativ.

Ekonomiska frågor

Exploatören (tillika fastighetsägaren för Långåker 1:6) står för följande kostnader:

- Kostnader för anläggande och iordningställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvartersmark, till exempel vägar, anslutningsledningar och anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, åtgärder för hantering av dagvatten m.m.
- Kostnader för eventuella fastighetsbildningsåtgärder (lantmäteriförrättning) som berör Långåker 1:6/exploateringen.
- Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Kostnaderna för drift och underhåll avseende allmän plats SKYDD och NATUR åvilar fastighetsägaren för Långåker 1:6.

- Avgifter för VA-anslutning och eventuell anslutning el, tele, etc.
- Plankostnader.

Fastighetsägarna gemensamt står för följande kostnader:

- Detaljplanen har enskilt huvudmannskap för allmän plats. Kostnader för drift och underhåll av allmän plats LOKALGATA åvilar fastighetsägarna/nyttjande fastigheter gemensamt.

Kommunalekonomiska konsekvenser finns i form av:

- Bygglovs- och VA-avgifter är kommunala intäkter till följd av planen.

Sociala frågor

Besöksanläggningen tillhandahåller en mängd olika sociala värden.

Campingen, med tillhörande funktioner och läget intill Tjurpannan och kusten, utgör en mötesplats för besökare i kommunen och inom och intill planområdet erbjuds en mängd aktiviteter för människor i alla åldrar och med olika intressen. Bland annat finns god tillgång till lekplatser, minigolf, fiske-, bad- och vattensportmöjligheter samt anslutande rekreationstråk genom naturreservatet. Campingen används huvudsakligen av besökare, men det breda utbudet av aktiviteter samt den säsongsöppna butiken kan även användas av närboende och andra målgrupper.

Läget intill värdefulla naturområden bjuder in till rörelse och fysisk aktivitet och läget öppnar upp för fler människor att besöka och ta del av Tanums naturmiljöer.

Under högsäsongen är området välanvänt och genom att huvudsakliga transporter sker via gång eller cykel upplevs området som tryggt och säkert. Genom området finns tillgängliga vägar, som möjliggör för olika trafikslag att enkelt röra sig runt i området. Möjligheten att använda kollektiva färdmedel och avståndet till offentlig service är begränsad. I och med att planen möjliggör för tillfällig vistelse för besökare bedöms detta som acceptabelt.

Genom planförslaget bibehålls de befintliga sociala värdena som området tillhandahåller. Utökningen som föreslås möjliggör för en fortsatt bärkraftig campingverksamhet, där den stora variationen av aktiviteter och mötesplatser fortsatt ges möjlighet att bevaras.

FORTSATT PLANARBETE

Planförslaget ställs ut på samråd där det kommer att granskas av länsstyrelsen, kommunala och statliga instanser samt övriga sakägare och andra parter som berörs av plangenomförandet. Därefter kommer synpunkterna att sammanställas i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet kommer planförslaget bearbetas baserat på inkomna synpunkter och ställas ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget.

Inför granskningsskedet ska en kompletterande artinventering tas fram för att säkerställa att hotade arter inte påverkas negativt av planförslaget.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	Kvartal 2/3 2023
Granskning	Kvartal 4 2023
Godkännande i miljö- och byggnadsnämnden	Kvartal 1 2024
Antagande i miljö- och byggnadsnämnden/ kommunfullmäktige	Kvartal 1 2024
Laga kraft tidigast	Kvartal 1/2 2024

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av PE Teknik & Arkitektur genom Therese Setterborg och Mattias Öhlin. Kommunens handläggande planeringsarkitekt har varit Linda Eklund. Externa konsulter går att hitta under rubriken *Utredningar*.

Plan- och kartavdelningen
Miljö- och byggnadsförvaltningen