

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE MED BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDEN**

Dnr: 2018.298.214

**Samrådshandling avseende ny detaljplan för**

### **Vita Sandars camping**

**Melleruds kommun, Västra Götalands län**

Tillväxtenheten inom Melleruds kommun har upprättat ett förslag på ny detaljplan för Vita Sandars camping beläget vid Vänern öster om Melleruds tätort.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintlig campinganläggning samt att förbättra tillgängligheten till Sjöskogen med dess fina motions- och promenadstigar.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2019-06-17 – 2019-07-22.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan:

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskyddet måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av en detaljplan inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

#### Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det är onödigt att upphäva strandskyddet på flera av områdena i detaljplanen. Länsstyrelsen menar att ett upphävt strandskydd innebär att allemansrätten kan släckas ut.

Länsstyrelsen anser därför att det är onödigt att upphäva strandskyddet på N<sub>1</sub>-områden (korttidscamping) och N<sub>2</sub>-områden (aktivitetsområde) samt för befintlig parkering och gata. För ny parkering bör strandskyddet hanteras genom dispens. Inom område med användning Idrottsplats kan strandskyddet möjligen upphävas för ett mindre område med byggrätt. Om telemast och transformatorer är befintliga är det även här onödigt att upphäva strandskyddet för dessa E-områden.

Inom O-områdena (tillfällig vistelse) accepterar dock Länsstyrelsen att strandskyddet upphävs.

#### Tveksam planbestämmelse

Planbestämmelsen "*Uppställning av campingenhet får ske mellan 1 april – 31 oktober*" är enligt Boverket inte möjlig att nyttja som planbestämmelse.

#### Artskydd

Kommunen bör göra en bedömning av förutsättningarna för förekomsten av skyddade arter i de delar där campingen utvidgas.



#### Vatten

Kommunen bör redovisa om planförslaget påverkar vattenskyddsområdet. Eventuella restriktioner bör redovisas i planförslaget.

#### Plantekniska synpunkter

Se Lantmäteriets yttrande.

#### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

I det fortsatta planarbetet ska Länsstyrelsens synpunkter beaktas, vilket bl.a. innebär att:

- En översyn ska göras av vilka områden som ska omfattas av ett upphävande av strandskyddet.
- Planbestämmelsen om att uppställning av campingenheter endast får ske under en viss del av året är inte rättsligt prövat efter Boverkets nya direktiv. Byggnadsnämnden anser att det är en lämplig bestämmelse som värnar strandskyddet och gör det praktiskt möjligt att kontrollera efterlevandet, varför nämnden anser att bestämmelsen ska ligga kvar i planförslaget.
- Förekomsten av skyddade arter i de delar där campingen utvidgas ska beskrivas utförligare.
- Planförslagets påverkan på vattenskyddsområdet ska beskrivas tydligare.

#### **Lantmäteriet**

I sitt yttrande pekar Lantmäteriet på några frågor där planen måste förbättras.

##### Inlösen

I planbeskrivningen ska det tydligare klargöras att kommunen har rätt att lösa in allmän platsmark, även om frivillig överenskommelse inte träffas med berörd markägare. Kommunen är även skyldig att lösa in allmän platsmark om den berörda markägaren begär det.

##### Servitut

Inom planområdet finns ett servitut med ändamålet väg och förmånsfastighet är Bråna 1:19. Del av servitutsvägen planläggs enligt förslaget som allmän platsmark GATA. Det innebär att servitutet behöver upphävas genom fastighetsreglering. En redogörelse för detta saknas i planbeskrivningen.

##### Fastighetsindelingsbestämmelse

Planen har försetts med en bestämmelse om att kvartersmark med användningen Camping, Aktivitetsområde och Tillfällig vistelse inte får styckas av i mindre fastigheter. Lantmäteriet anser att bestämmelsen i dess nuvarande utformning medför oklarhet avseende vilka konsekvenser det medför för fastigheterna inom planen och för ägaren till Bråna 1:19.

Lantmäteriet anser vidare att det inte framgår tillräckligt tydligt i planbeskrivningen hur planen gynnas av fastighetsindelingsbestämmelsen.

Planbeskrivningen måste också redovisa att bestämmelsen som reglerar markens indelning i fastigheter är förenlig med bestämmelser i Fastighetsbildningslagen.

*Frågor där planen bör förbättras.*

##### u-område

För att säkerställa ledningsdragning i u-områdena bör servitut eller ledningsrätt upplåtas. Detta bör beskrivas i genomförandeavsnittet i planbeskrivningen.



### Byggrätt

Planen saknar en bestämmelse om den totala byggrätten inom området då endast största storlek per campingenhet anges. Lantmäteriet anser att den totala byggrätten bör anges.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Lantmäteriets synpunkter ska beaktas i det fortsatta planarbetet, vilket bland annat innebär att:

- Tydligare klargöra vad inlösen av allmän platsmark innebär
- Redogöra för upphävning av berört servitut.
- Klargöra syftet och konsekvenser av fastighetsindelingsbestämmelsen.
- Ledningsdragning bör säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.
- Se över hur den totala byggrätten i planområdet kan formuleras.

### **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget, då det inte påverkar det statliga vägnätet nämnvärt

### **Kommentar:**

*Noteras.*

### **Dalslands Miljö- & Energiförbund**

Dalslands miljö- och energinämnd bedömer att detaljplanen inte medför några väsentliga hälso- eller miljöstörningar. Nämnden lämnar dock följande synpunkter:

- Vita Sandars camping ligger inom vattenskyddsområdet för Vita Sannars ytvattentäkt där nya föreskrifter håller på att tas fram, dessa föreskrifter bör beaktas i detaljplanen.
- I den mån det finns lövträd (ej sly) inom planområdet ska dessa i största möjligaste mån bevaras.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Planbeskrivningen kompletteras enligt Miljö- och energinämndens synpunkter.

### **Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)**

NÄRF har inget att erinra mot planförslaget.

### **Kommentar:**

*Noteras.*



### **Kommunstyrelsens arbetsutskott, Melleruds kommun**

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att området för idrottsändamål bör utökas. I övrigt har arbetsutskottet inget att erinra mot samrådsförslaget till ny detaljplan för Vita Sandars camping.

#### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Möjligheterna att utöka området för idrottsändamål ska studeras i det fortsatta planarbetet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen, Melleruds kommun**

I sitt yttrande påpekar samhällsbyggnadsförvaltningen följande:

- Dagvatten: Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för campingområdet då området inte ingår i verksamhetsområdet för dagvatten.
- Vatten och avlopp: Området är anslutet till kommunens VA-nät. Samhällsbyggnadsförvaltningen efterlyser information om hur många fler campingplatser det kan bli enligt planförslaget för att kunna bedöma om befintlig ledningskapacitet är tillfyllest.
- Brandvatten: Finns krav på fler brandposter?

#### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

- Planförslaget förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Idag finns på campingen cirka 270 campingplatser samt 30 campingstugor. Planförslaget medger att maximalt cirka 200 campingplatser kan tillkomma.
- NÄRF har inga krav på ytterligare brandposter.

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har inga erinringar mot planförslaget.

#### **Kommentar:**

*Noteras.*

### **Skanova**

Skanova AB har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kommentar:**

*Noteras.*



### **Vita Sandars Camping AB**

Campingföretaget anser att detaljplaneförslaget i huvudsak ser bra ut, men vill se några justeringar/ändringar av planen.

1. Fördelningen mellan N<sub>1</sub>-områden (korttidscamping) och O-områden (tillfällig vistelse) bör ändras så att en större del av campingen får beteckningen O-område.
2. N<sub>1</sub>-områdena (korttidscamping) bör förses med så få restriktioner som möjligt.
3. Beteckningen p<sub>1</sub>, som anger minsta avstånd mellan campingenheter, är onödig och bör tas bort.
4. Tillåten storlek på förtält/uterum bör ökas från 20 m<sup>2</sup> till 25 m<sup>2</sup>.
5. Väldigt negativt för campingen om den nuvarande parkeringsytan görs om till park.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

1. I det fortsatta planarbetet ska möjligheterna att utöka O-områdena beaktas.
2. Möjligheterna och konsekvenserna med att ta bort tidsangivelserna på N<sub>1</sub>-områdena ska studeras i det fortsatta planarbetet.
3. Detaljplanen bör innehålla en bestämmelse om minsta avstånd mellan campingenheter av brandsäkerhetsskäl.
4. Största storlek på förtält/uterum ökas till 25 m<sup>2</sup>.
5. Detaljplaneförslaget ändras så att endast parkering medges på marken där den nuvarande parkeringen finns.

### **Vita Sannars stugägareförening**

Stugägareföreningen med 86 medlemmar har lämnat följande synpunkter:

1. Alla boende i Vita Sannar borde ha fått samrådshandlingarna tillsända.
2. De nya parkeringarna i planförslaget bör byggas snarast.
3. Utbyggnadsmöjligheterna för campingen bör begränsas, framförallt i det sydöstra hörnet, där marken istället bör nyttjas som aktivitetsyta för bollspel och vandringsleder.
4. Utbyggnaden av campingen kommer att öka trafiken på vägarna i området. Stugägareföreningen efterlyser därför trafiksäkerhetshöjande åtgärder på vägarna i området till exempel hastighetsbegränsning sommartid till 50 km/tim på Vita Sannarvägen, stopplikt vid utfarten från campingen, tydligare skyltning, förbud mot husvagnar och husbilar på Vita Sannar Strandvägen samt att anlägga någon typ av övergångsställe över Vita Sannar Strandvägen.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

1. Samrådshandlingarna har skickats ut till markägare och boende som gränsar till planområdet samt till berörda föreningar. Handlingarna har dessutom funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Medborgarkontoret. Personal från kommunen har även informerat om planförslaget på stugägarföreningens årsmöte.
2. Efter att planen har antagits och fått laga kraft är det kommunens avsikt att snarast anlägga en ny parkeringsplats.
3. Möjligheterna att begränsa ytan för sommarcamping i planområdets sydöstra del ska studeras i det fortsatta planarbetet.
4. Förslagen på trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer att diskuteras med Vita Sannarvägens vägsamfällighet och kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, med syfte att åstadkomma en säkrare trafikmiljö.



## **Vita Sannarvägens vägsamfällighet**

Vägsamfälligheten anser att utbyggnaden av campingen enligt planförslaget i högsta grad påverkar trafiken på Vita Sannarvägen och Vita Sannar Strandvägen. Därför anser man att:

1. Hastigheten bör begränsas till 30 km/tim på Vita Sannarvägen i anslutning till infarten till campingvägen. Vidare måste vägvisning till camping, parkering och badstrand förbättras snarast. Övergångsställe bör iordningställas över Vita Sannar Strandvägen.
2. Gång- och cykelvägen bör förlängas söderut fram till campingen och där förses med cykelparkering.
3. Befintligt dike i planområdets norra del bör redovisas på plankartan.
4. Dagvatten från befintlig parkeringsyta och från planerade parkeringsytor måste omhändertas inom fastigheten.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

1. Förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer att diskuteras med vägsamfälligheten och kommunens samhällsbyggnadsförvaltning med syfte att åstadkomma en säkrare trafikmiljö.
2. Planförslaget medger att GC-vägen dras ner till campingen enligt yttrandet, då gång- och cykelvägen kan förläggas på park-mark.
3. Befintligt dike ska redovisas och eventuellt krav på kulvert under gång- och cykelvägen.
4. Planbeskrivningen beskriver hur dagvattenhanteringen ska ske med inriktning att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

## **Angränsande grannar**

Totalt 18 stycken grannar har lämnat yttranden under samrådstitiden, därav har 7 stycken inget att invända mot planförslaget. 4 stycken har inga erinringar men vill framföra:

- Anvisad plats för hundbad bör finnas.
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder bör utföras på Vita Sannar Strandvägen.
- Befintlig parkering på naturmark mitt emot fritidshuset ska behållas med nuvarande utseende och avtalsvillkor.
- Om den stora utbyggnaden av campingen genomförs bör kommunen stå för hela underhållskostnaden för Vita Sannarvägen.

7 stycken grannar har erinringar.

En granne hävdar att man störs nästan dagligen under sommaren av campingens gäster. Grannen befärrar att störningarna kommer att öka om campingen utökas, grannen motsätter sig därför en utökning av campingen.

En annan granne störs av ljudet från campingens musikestrad. Grannen påstår också att maskiner rengörs i anslutning till dagvattenbrunn vars ledning mynnar ut i Väneren.

Fyra grannar motsätter sig en utökning av campingområdet söderut, där bör istället det fina naturområdet behållas. Fotbollsplanen inom campingområdet ska användas för bollspel och inte för tillfällig uppställning av tält och husvagnar. Vidare anser man att några handikapps-platser bör markeras ut på den befintliga parkeringen mitt emot fotbollsplanen. Förbud mot husvagnar på Strandvägen bör införas och absolut ingen in-/utfart till campingen från Strandvägen.

Ägarna till Bråna 1:19 anser att kommunen borde ha inlett samtal om markköp av ägarnas mark inom planområdet, innan planen skickas ut på samråd. Man vill inte se någon begränsning av möjligheterna att stycka av sin berörda mark till tomter. Dessutom bör kommunen stå för en större andel av vägsamfällighetens kostnader efter att campingen har utökats.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Många av synpunkterna berör användning av mark utanför planområdet och kan därför inte regleras av det aktuella planförslaget. Melleruds kommun kommer dock att beakta synpunkterna.

En lämplig placering av ett hundbad i Vita Sannar kommer att diskuteras med företrädare från stugägareföreningen och campingen.

Genom att förlägga huvuddelen av campingens utökning åt väster, det vill säga på behörigt avstånd från befintliga fritidshus, anser kommunen att störningar minimeras på grund av campingens utökning.

Ett ut- och infartsförbud mellan Vita Sannar Strandvägen och campingen kommer att läggas in på plankartan.

I det fortsatta planarbetet ska möjligheterna att begränsa området för sommarcamping i det sydöstra delen av planområdet undersökas.

Kommunen kommer snarast att inleda samtal med ägarna av Bråna 1:19 om inköp av hela eller del av fastigheten. Om förhandlingarna drar ut på tiden kommer marken tillhörande Bråna 1:19 att utgå ur planområdet.

### **Sammanfattning**

De viktigaste synpunkterna som ska beaktas i det fortsatta planarbetet är:

- Översyn av strandskyddet
- Klargöra fastighetsindelingsbestämmelsen
- Planförslagets påverkan på vattenskyddsområdet.
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder

MELLERUDS KOMMUN,  
Upprättad 2019-08-14, kompletterad 2020-05-05

**Jan Skeppstedt**  
Stadsarkitekt