



Planbeskrivning



Detaljplan för Duse-Stacka

Säffle kommun

Värmlands län

2025-03-12

[PLANDIREKT: DATUM ANTAGANDE]

[PLANDIREKT: DATUM LAGAKRAFT]

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet är att möjliggöra för utveckling av camping, tillfällig vistelse, bostäder och besöksanläggning. Syftet är också att säkerställa befintlig gästhamn och bryggpromenad i anslutning till campingen, samt allmänhetens tillgänglighet till badstränder och naturområden.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

Kommunledningskontoret föreslår planläggning av området för att möjliggöra utveckling av Duse Camping och Duse fyr samt fastighetsbildning av nya och befintliga bostadsfastigheter i Stacka för bostadsbebyggelse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

GATA - Gata

I planområdet planläggs större befintliga vägar, Dusevägen och mindre tillfartsvägar, som (**GATA**). De större vägarnas bredd planläggs till 7 meter inklusive dike och ska ha kommunalt huvudmannaskap. De mindre tillfartsvägarna ges en varierande bredd på 4-6 meter utifrån dagens vägbredd inklusive diken, tillfartsvägarna planläggs med enskilt huvudmannaskap.

Området upplåts med delat huvudmannaskap för all allmän platsmark (**GATA**). Dusevägen och andra större vägar upplåts med kommunalt huvudmannaskap. Övriga tillfartsvägar inom Stackaområdet upplåts med enskilt huvudmannaskap (**a₁**).

Tillfartsvägarna planläggs med markreservat för gemensamhetsanläggningar (**g₁**) som föreslås förvaltas av en samfällighetsförening. Strandskyddet upphävs inom gatuområdet (**a₄**).

NATUR - Natur

Planområdet nyttjas idag i stor utsträckning för friluftsliv. Detaljplanen syftar till att säkerställa delar av natur- och friluftsområdet varav (**NATUR**) föreslås i stor del av planområdet. Naturmark i området som inte planeras för utvecklande av bostadsområde eller camping säkras som naturmark. Bevarande av vegetation i området är även positivt för landskapsbildningen, vilket är av särskild vikt sett från Vänern. Vidare är naturmarken anpassad till de fornlämningar som finns i området samt naturvärden utpekade i de naturvärdesinventeringar som tagits fram.

Planens östra naturområde Stacka planläggs med enskilt huvudmannaskap (**a₁**) och marken ska kunna organiseras i en gemensamhetsanläggning (**g₁**) som förvaltas av en samfällighetsförening. Övrig naturmark inom planområdet föreslås med kommunalt huvudmannaskap.

P-PLATS - Parkering

Möjlighet till utökning av allmän besöksparkering till klippbad med mera anges i anslutning till gata för att säkerställa allmänna parkeringsplatser. Västra parkeringen rymmer 45 bilar efter utökning enligt planförslaget. Parkeringen i västra delen av området syftar till att möjliggöra för parkeringsmöjligheter för allmänheten i närheten av klippbad på Duse udde, parkeringen upplåts med kommunalt huvudmannaskap.

Planen medger även en parkeringsplats i nordöstra delen av planområdet för besökare av småbåtshamnen belägen utanför planområdet. Östra parkeringen rymmer 50 bilar enligt planförslaget. Parkeringen i östra delen av området syftar till att möjliggöra för parkeringsmöjligheter i närhet till småbåtshamnen, parkeringen upplåts med enskilt huvudmannaskap (**a₁**).

Egenskapsbestämmelser

Vegetation1 - Egenskapsområdet ska hållas fri från skymmande vegetation.

Egenskapsområdet ska hållas fritt från skymmande vegetation. Syftet är att ge förutsättningar för båttrafik att se den vitmålade gaveln på fyren i de enslinjer som finns på sjökorten. Det är framför allt viktigt ur kulturmiljösynpunkt.

Kvartersmark

B – bostäder

Detaljplanen reglerar möjligheten för bostäder i form av småhus. Marken består idag av naturmark eller arrendetomter på kommunalt ägd mark. Mark för bostadsändamål planläggs med hänsyn till befintliga förutsättningar samt för att fortsatt möjliggöra att delar av området nyttjas för rekreation och friluftsliv. Arrendetomternas avgränsning har som utgångspunkt utgått från arrendeavtalens tomtplatser men också anpassats till befintlig bebyggelse samt bedömd tomtplatsavgränsning inom respektive tomt.

Ny bebyggelses fasadkulör får endast utgöras av jordfärgsskala för att inte sticka ut i landskapsbilden (**f₁**). Tak ska vara av matta takmaterial (**f₂**) för att inte reflektera ljus samt för att vara mindre synligt i landskapsbilden.

Största byggnadsarean regleras till 20% av fastighetsstorlek (**e₆**) för bostadstomterna, regleringen görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden och samtidigt möjliggöra för utveckling av bostadsområde. Minsta fastighetsstorlek inom området är 950m² (**d₁**) i syfte att förhindra avstyckning för att inte kunna bilda fler mindre tomter.

Strandskyddet är upphävt för de tomter som är belägna inom strandskyddat område (**a₃**).

Bostadstomterna planläggs med bestämmelse om högsta nockhöjd där tomterna närmast Vänern har en högsta nockhöjd på 6.5 meter (**h₅**) och tomterna som ligger längre norrut har en högsta nockhöjd på 7.5 meter (**h₄**).

För att bebyggelse ska klara av nederbörd enligt beräknad högsta nivå sätts bestämmelsen om att lägsta nivå på färdig golvnivå är +47.04 meter över angivet nollplan (RH2000) (**b₂**).

B₁ - Plats för avfallskärl och postlådor

I anslutning till Stackavägen och de respektive tillfartsvägarna i planområdet planläggs tre ytor för markanvändningen (**B**), plats för avfallskärls och postlådor. Ytorna planläggs med bestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad (+++) samt att marken utgör markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₂**).

E - Tekniska anläggningar

Markanvändning för teknisk anläggning föreslås i planområdets centrala del där befintlig anläggning är belägen. Kommande bebyggelse inom planområdet kan sedan anslutas till den tekniska anläggningen och förses med vatten och avlopp.

N₁ - Friluftsbad

Badplatsen nyttjas till stor del av campingens gäster men är även tillgänglig för allmänheten, detaljplanen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till friluftsbadet.

Tillträde till friluftsbadet och stranden får inte inhägnas och åtgärder för avhållande av allmänhetens tillträde är inte tillåtna.

Marken får ej bebyggas ur synpunkt att behålla tillgängligheten till de allmännyttiga underjordiska ledningarna, därför är markreservat (**u₁**) tillämpat där underjordiska ledningar finns.

Strandskyddet upphävs inom friluftsbadet (**a₃**).

O₁ - Camping

Markanvändningen reglerar möjligheten för campingverksamhet. Campingområdet innefattar stugor, tält- och husvagnsplaser samt servicebyggnader. Planen möjliggör för utveckling av befintlig camping.

Marken får ej bebyggas ur synpunkt att behålla tillgängligheten till de allmännyttiga underjordiska ledningarna, därför är markreservat (**u₁**) tillämpat där underjordiska ledningar finns.

Befintliga och nya uthyrningsstugor får ha en maximal area på 60 m² (**e₁**). Den totala arean för samtliga uthyrningsstugor får ej överstiga en area på 3600 m² (**e₂**).

För campingverksamhetens servicebyggnader t.ex. reception, restaurang, servicehus, förråd, samlingslokaler, bastu, vindskydd och liknande är största sammanlagda byggnadsarean 6000 m² (**e₃**).

Största byggnadsarea per campingenheter är 100m² (**e₄**). Campingenheter innefattar säsongsuppställd husvagn eller husbil inklusive komplement som t.ex. helårs-/spiketält, förråd och paviljong eller liknande. Största sammanlagda byggnadsarea för campingenheter är 30000 m² (**e₅**).

Uthyrningsstugor inom området får ha en maximala nockhöjd på 5m (**h₃**).

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas (:::) sätts för att säkerställa fornlämningen inom området.

För att bebyggelse ska klara nederbörd enligt 200års nivån sätts bestämmelsen om att lägsta nivå på färdig golvnivå är +46.45 meter över angivet nollplan (RH2000) (**b₁**).

Strandskyddet upphävs inom användningsområdet (**a₃**) för att möjliggöra för utveckling av platsen.

O - Tillfällig vistelse

Planen möjliggör för användningen tillfällig vistelse inom fyrenområdet. Största byggnadsarean inom användningsområdet är 15% av fastighetsarean (e_7).

Marken framför fyren får ej förses med byggnad (:::) för att fyrgaveln fortsatt ska ha fri siktlinje sett från Vänern. Endast komplementbyggnad får uppföras (+++) på marken framför fyren.

En bestämmelse om högst nockhöjd på 10m (h_1) sätts för fyren. Byggnader kring fyren regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd på 6m (h_2).

Strandskyddet upphävs inom delar av användningsområdet (a_3) för att möjliggöra för utveckling av platsen.

R - Besöksanläggningar

Planen möjliggör för användningen besöksanläggning inom fyrområdet, det kan exempelvis vara en butik, restaurang eller aktivitetsanläggning. De egenskapsbestämmelser som listas under ovanstående rubrik O -Tillfälligvistelse gäller även för markanvändningen R -Besöksanläggningar.

Vattenområde

W₁ - Bryggor

Bestämmelsen (**W₁**) är ett vattenområde som får överbyggas med brygga. Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig användning, strandpromenad och brygga.

Strandskyddet är upphävt (a_2) för att befintliga bryggor inte ska bli planstridiga samt möjliggöra för viss utveckling av nya bryggor.

Befintligt

Planområdet består till största delen av befintlig camping, vilken funnits på platsen sedan 1966, samt fritidshusområdet vid Stacka. Vidare består området av naturmark och Duse Udde fyr där det bedrivs restaurangverksamhet. Både camping och restaurang bedrivs av privata aktörer som arrenderar mark av kommunen. I anslutning till planområdet finns två småbåtshamnar. Norr om Stacka, utanför planområdet, ligger en välanvänd småbåtshamn och söder om campingen, inom planområdet, ligger en mindre gästbrygga.

Campingplatsen består av flacka gräsytor samt lövträdsskog med lägre undervegetation. Inom campingområdet finns även en kommunal badplats i form av sandstrand intill en gräsmatta och lekpark. Mellan campingen och Stackavägen består vegetationen av äldre granskog med inslag av grov björk, asp och tall. Inom Stackaområdet är vegetationen likartad men med större inslag av berg i dagen och ett antal arrendestugor inplacerade i terrängen med goda utblickar mot Vänern.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Säffle kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Duse och Stacka

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MB 2024:46

Hänvisning till beslutsprotokollet: KS/2023:469 §33, Kommunstyrelsens sammanträdesdatum 2024-02-26

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-02-26

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslogs.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	26 februari 2024
Beslut om samråd (MBN)	Mars 2025
Samråd	April 2025
Beslut om granskning (MBN)	Hösten 2025
Granskning	Hösten 2025
Antagande KF	Vintern 2025/2026
Laga kraft	Tidigast vintern 2025/2026

Genomförandefrågor

Avtal

Campingområdet upplåts idag av kommunen med arrendeavtal och campingområdet kommer fortsatt upplåtas men med tomträtt istället.

Fastigheten med fyren upplåter kommunen med arrendeavtal, vilket kommunen avser att fortsatt göra.

I Stacka är marken för befintliga fritidshus upplåten med arrendeavtal av kommunen och i och med planläggningen möjliggörs avstyckning av fastigheter som kan säljas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Det krävs förändringar i fastighetsindelningen för att planen ska vara genomförbar, avstyckning av bostadsfastigheter i Stackaområdet och dels krävs fastighetsbildning för campingområdet och området kring fyren.

Intentionen är att campingplatsen ska bilda en egen fastighet som upplåts med tomträtt till nuvarande arrendator av campingen. Den nya fastigheten för campingen kommer att belastas av rättigheter för VA-ledningar, dels kommunens allmänna VA-anläggningar och dels fyrfastighetens anslutningsledningar som korsar campingområdet.

Fastighetsbildning kan ske för kvartersmarken i östra delen av planområdet, Stacka, där 26 nya fastigheter för småhusbebyggelse möjliggörs. Inom Stacka där allmän plats planeras med enskilt huvudmannaskap ska en eller flera gemensamhetsanläggningar (**g₁**) bildas för bl.a. drift och underhåll av tillfartsvägar och naturmarken. Det finns tre planerade områden med kvartersmark för sophantering, samt posthantering, i Stacka som lämpligen det bildas gemensamhetsanläggning/-ar för (**g₂**).

Kommunens fastighet Krokstad 3:122 ska fastighetbildas så att den överensstämmer med detaljplanens kvartersmark för besöksanläggning (**R**) och tillfällig vistelse (**O**) (fyrfastigheten).

Ledningar inom plankartans u-områden kan med säkerställas i sina lägen med ledningsrätt.

Kommunen ansöker om förrättning avseende erforderliga åtgärder hos Lantmäteriet och kommunen står för förrättningskostnader.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Vägnätet inom planområdet kommer ha kommunalt huvudmannaskap, med undantag av tillfartsvägarna inom Stackaområdet. Från Dusevägen och fram till småbåtshamnen behöver vägen åtgärdas för att klara av beräknad högsta marknivå som krävs för skyfallsanpassning, det vill säga +47,04 (RH2000).

Säffle kommun kommer att förbättra vägnätet i samband med anläggande av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät byggs ut. Standard på gator med kommunalt huvudmannaskap kommer vara samma utformning som idag, där vägen till småbåtshamnen fortsatt är en grusväg.

Standard på tillfartsvägar med enskilt huvudmannaskap kommer också ha en enklare standard anpassad till terrängen och områdets förutsättningar.

Utbyggnad vatten, avlopp och dagvatten

Delar av planområdet, Duse camping, är kopplat på det kommunala vatten- och avloppsnätet och kommer fortsatt att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet.

Området Stacka omfattas idag inte av det kommunala verksamhetsområdet för VA. Planen tar utgångspunkt i att området ansluts till kommunalt dricks- och spillvattensystem. Detta kan ske genom inrättande av VA-verksamhetsområde. Innan planens genomförande kommer frågan om utökning av kommunalt VA-verksamhetsområde att klargöras och i förekommande fall beslut fattas i frågan av kommunfullmäktige.

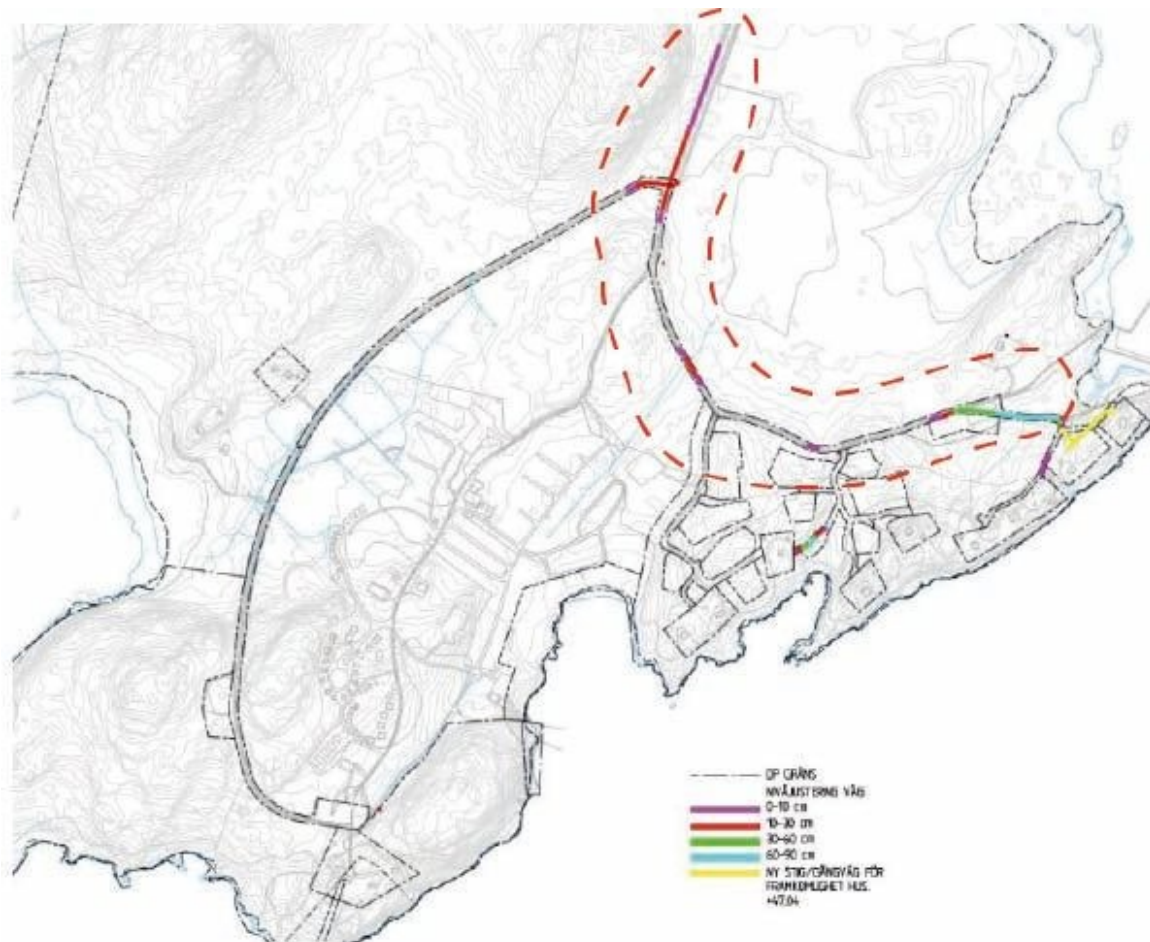
El och fiber

Ledningar i huvudsak är belägna inom gatumark. Om ledning skulle komma att påverkas av utbyggnad ska den som initiativtagaren, den som har nytta av att ledningen flyttas, bekosta flytt av ledning.

Avfallshantering

Kommunen ska ansvara för avfallshanteringen inom planområdet. För att möjliggöra hushållsnära insamling av avfall regleras tre ytor inom planområdet som plats för avfallskärl och postlådor (**B₁**).

Ytorna är placerade i anslutning till Stackavägen och de respektive tillfartsvägarna i planområdet. Ytorna planläggs med bestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad (+++) samt att marken utgör markreservat för gemensamhetsanläggning (g₂).



Figur 1: Åtgärd på väghöjd är relevant för Stackavägen och korsningen i norr till Duse fyr, de vägsträckor som berörs ligger inom röd streckad linje (se kartbild).

Ekonomiska frågor

Genom planläggningen möjliggörs nya byggrätter som medför ökade fastighetsvärden inom planområdet. Vid detaljplanen genomförs uppstår dock kostnader för att möjliggöra dessa byggrätter nyttjande enligt detaljplanen.

Kommunen kommer då detaljplanen blir genomförd att erhålla intäkter vid fastighetsförsäljning, samt årliga intäkter vid markupplåtelse genom tomträtt och arrende.

Kostnader för genomförande av planen som belastar nyttjanderättshavare:

Befintliga arrendatorer av fritidshustomter får genom detaljplanen möjligheter att förvärva bostadsfastigheter efter avstyckning. Även obebyggda bostadsfastigheter kommer att avstyckas med möjlighet till nybyggnation. Bostadsfastigheterna kommer kommunen att sälja till marknadsmässiga priser.

Befintlig arrendator av campingområdet kommer få kostnader vid utbyggnad inom kvartersmark för campingen, samt att arrendeavgiften ändras till en årlig tomträttsavgäld.

Kostnader för genomförande av planen som belastar kommunen:

Kommunen kommer få kostnader för åtgärder som krävs inom allmän plats; dels åtgärder för höjning av Stackavägen och dels utbyggnad av tillfartsvägar i Stacka. Åtgärderna för Stackavägen är kostnadsbedömda till ca 3 miljoner kr och bekostas av kommunen.

Kommunen kommer vidare att bära kostnader för fastighetsbildning och utbyggnad av vägar mm inom Stackaområdet. Kommunens kostnader för åtgärder inom Stackaområdet bedöms täckas av de intäkter som kommunen får vid försäljning av bostadsfastigheterna.

VA-kollektivet får kostnader i samband med utbyggnad av nytt VA-nät och intäkter för anslutningsavgifter då nya fastigheter ansluts.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för all allmän plats bortsett från allmän plats som upplåts med enskilt huvudmannaskap (a₁). Det är huvudmannen för den allmänna platsen som ansvarar för driften.

Som särskilda skäl för det enskilda huvudmannskapet anges att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast förväntas användas under delar av året samt att trafiken på gatan i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ska kopplas på det kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningsnätet och kommer att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet.

Gatukostnader

Gatukostnader för vägar med kommunalt huvudmannaskap står kommunen för.

För vägar med enskilt huvudmannaskap (a₁) föreslås utbyggnad bekostas av kommunen i samband med utbyggnad av VA-nätet. Drift och underhåll kommer därefter ombesörjas och drivas av en samfällighetsförening för berörda fastigheter.

Organisatoriska frågor

Planbesked

Kommunstyrelsen gav Miljö- och byggförvaltningen den 26 februari 2024 i uppdrag (KS/2023:469 §33) att planlägga aktuellt område.

Prövning enligt annan lagstiftning

Anläggandet av diken, trummor med mera omfattas av anmälningsplikt enligt 11 kap. 9a § MB.

Kulturvården

I planområdet finns fornlämningar inom användningen naturområde samt en övrig kulturhistorisk lämning och kan komma kräva mer utredning och avgränsning. Se mer information under rubriken *Förutsättningar*.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölag (1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Inom planområdet finns fem lämningar i form av rösen, ett sjömärke och en torpgrund. Torpgrunden säkras genom att lämningen planläggs med prickmark, marken får inte bebyggas (:::). Det finns även en kulturlämning i form av fyrens vita gavel som ska bevaras.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Naturvärden

Området består till stor del av olika typer av skog, både kalhyggen och lövrik sumpskog. Campingen i väst utgörs av gräsmark för tält eller fordon samt stugor att hyra och servicebyggnader. I öst finns arrendetomter bebyggda med stugor. Området gränsar till Vänern och strandlinjen utgörs av klippor och vegetation i form av låga tallar. Det finns en badplats och gästbrygga. Sjöbotten bedöms inte vara artrik i inventeringsområdet och strandlinjen är tillgänglig för allmänheten i hela området.

Planeringsunderlag

Kommunalt planeringsunderlag

- Säffle kommun översiktsplan 2040.
- Planprogram för Krokstadhalvön.
- Grundkarta upprättad 2024-08-23 av säffle kommun
- Kulturmiljöutredning från Planprogram för Krokstadhalvön

Utredningar

- PM Geoteknik "Säffle Krokstadshalvön Södra delen Duse udde och Stacka, Ny detaljplan", Sweco 2024-04-15.
- Kulturmiljöutredning vid Duse-Stacka, Värmlands Museum rapportserie 2024:03
- Naturvärdesinventering, Henric Ernstson Konsult 2024-07-08
- Dagvattenutredning för detaljplan Duse, Norcunsult AB 2025-02-17
- Översiktlig genomförbarhetsutredning VA, inför detaljplan Duse, Norcunsult AB 2025-02-17

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktsplan

I juni 2024 antog Säffle kommun en ny kommuntäckande översiktsplan (ÖP) "Säffle översiktsplan 2040".

I ÖP beskrivs att för stadens ytterområden utgör Krokstad-Duse en möjlig utvecklingsinriktning för stadsnära landsbygd med höga boendekvaliteter. Planeringen av området preciseras i Planprogram för Krokstadhalvön, vilket ersätter fördjupningen för området från 2006. Krokstad-Duse beskrivs även

som en viktig målpunkt värdefull för besöksnäringen, där det är önskvärt med fortsatt utveckling som sker med varsamhet och hänsyn till områdets värden. I planprogrammet för Krokstadhalvön föreslås anläggning av nya arrendetomter i Stacka norr om befintliga arrendestugor, vilket är förenligt med föreslagen planläggning.

I kommunens översiktsplan, Säffle kommuns översiktsplan 2040, yrkar kommunen på en förändrad avgränsning för riksintresset där delar av aktuellt planområde föreslås utgå.

I kommunens översiktsplan från 2024 har LIS-område 23, "Vänern, Duse udde" reviderats. Duse udde är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet i kommunen och denna del av Vänern. Revideringen motiveras av att området redan är ianspråktaget och att dess läge i närheten av Säffle stad samt Vänern är attraktivt för ytterligare byggnation. Området är utpekade i Planprogram för Krokstadshalvön.

Området har genom befintlig verksamhet, läge och infrastruktur mycket goda förutsättningar att utvecklas vidare på lång sikt för turism och friluftsliv vid Vänern och kan härigenom skapa ett antal arbetsplatser.

Förnyat ställningstagande för LIS-området

- Revideringen berör 5-10 tomter för bostäder (inom LIS-området). Vidare prövning sker genom detaljplan.
- Tillfartsvägens höjd behöver utredas vid planläggning av bostäder.
- I den fortsatta prövningen bör hänsyn tas till de riktlinjer för utformning som finns under rubriken landskapsbild.
- I den fortsatta prövningen ska naturvärdesinventering för land och vattenområde genomföras. Påverkan på gös behöver inkluderas på grund av områdets betydelse för yrkesfisket.
- Anslutning till kommunalt VA-nät bör ske.
- Inom ramen för detaljplan kan en kulturmiljö/arkeologisk utredning krävas gällande idag okända lämningar.
- Fri passage ska säkerställas i kommande planarbete, både inom Stacka, mellan camping och småbåtshamn samt mellan camping och strandlinje/ badplats.

Landskapsbild: För ny bebyggelse intill Vänern gäller riktlinjerna:

- Ny bebyggelse ska uppföras i matta takmaterial och kulörer i jordfärgskala.
- Ny bebyggelse ska placeras in i landskapet, dvs inte placeras på öppna och iögonfallande höjder där stöd i vegetation inte finns, eller på andra öppna ytor. Bebyggelsen ska således anpassas till topografin och ta stöd i omgivande vegetation.
- Träd ska bevaras mellan ny bebyggelse och strandkanten.

- Planera och utforma tillkommande bebyggelse så att den passar väl in i landskapet och så att områdets landsbygdskaraktär bevaras.

Utveckling

Utvecklingsområden som pekas ut i programmet:

Stacka fritidshusområde

- Arrendestugorna vid Stacka kan kompletteras med ytterligare ca 5-10 bostäder norrut bakom befintlig bebyggelserad. Osäkerhet finns gällande årsryggens exakta läge, men bebyggelsen avses placeras på den södra sidan av denna (ej i slänt mot norr). Utökade byggrätter för befintlig bebyggelse bör utredas. Utvecklingens omfattning med över fem nya bostäder innebär behov av reglering genom detaljplan.
- I den nya detaljplanen kommer frågan om strandskydd att behöva hanteras för ny bebyggelse. Eventuellt kan det gå att tillämpa skälet att området genom befintlig bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen och att befintlig bebyggelse redan har tagit i anspråk marken på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För att säkerställa utveckling av området kan det dock vara lämpligt att här peka ut LIS-område i kommunens översiktsplan.
- Tillfartsvägen till fritidshusen och båtplatserna i Stacka översvämmas vid en 100-årsnivå. Vid planläggning av området för ytterligare bostäder och ev. utökade byggrätter för befintlig bebyggelse behöver hänsyn tas till översvämningsrisken av tillfartsvägen vid en 200-årsnivå. I kommande planarbete behöver åtgärder för att säkerställa tillgängligheten till bostäderna t.ex. höjning av vägen studeras.
- Utifrån genomförd naturvärdesinventering ska bedömning göras om fortsatt hänsyn krävs till eventuella identifierade naturvärden och om behov finns av detaljerad NVI.
- För de nya bostäderna föreslås gemensam enskild VA-lösning.
- Utveckling ska ske med hänsyn till riksintresse för friluftsliv-Dalbosjöns norra skärgård (MB 3 kap.).

Föreliggande detaljplaneförslag överensstämmer med inriktningen i ovanstående. Dock avviker planförslaget mot planprogrammet avseende översvämningsriktlinjerna samt huvudmannaskap för VA.

Duse udde

- Möjlighet för utveckling av campingområdet föreslås mot väster och nordost. Upphävande av strandskydd krävs men bedöms ha stöd i gällande LIS-plan.
- Framtida gränsdragning av markanvändning för camping behöver göras med hänsyn till allmänhetens tillgång till strandområde och befintlig infrastruktur. Exempelvis ska bakslänt av vägdikey fortsatt tillhöra vägområde inte camping.
- Fri passage ska säkerställas med hänsyn till allmänhetens tillgänglighet till området. Området motsvarande fri passage ska inte heller ingå vid en framtida försäljning av campingtomt.
- Viktigt att säkra allmänhetens intressen kring strandbadet.
- Kommunalt VA föreslås. Översyn av ny placering av spillvattenpumpstation ska göras med anledning av risk för luktolägenheter.

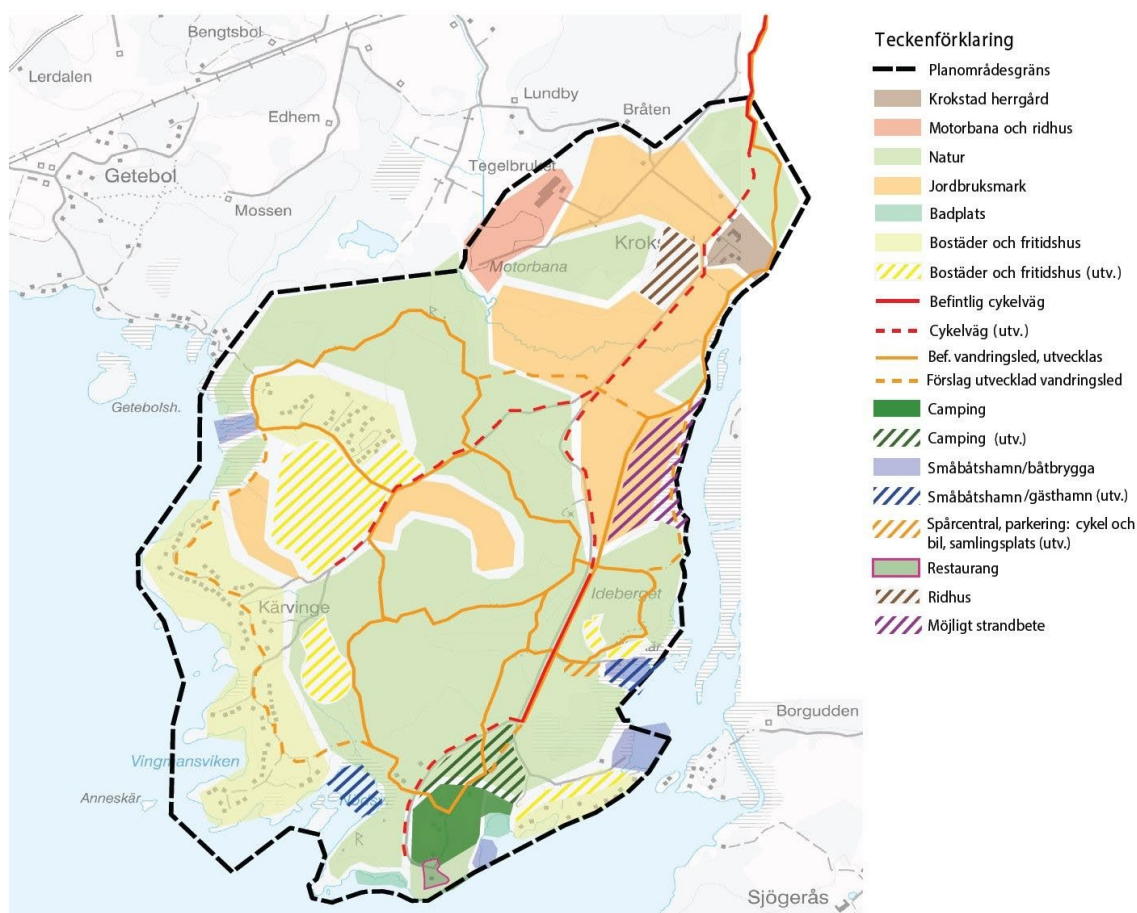
- Vid planläggning för en utökning av camping med campingstugor eller annan bebyggelse bör hänsyn tas till översvämning av en 200-årsnivå, vilket berör den nordvästra delen av utvecklingsområdet för camping. Den västra vägen mot Duse fyr föreslås i ett sånt läge åtgärdas genom höjning av väggkropp och körbana för att ge en invallningsfunktion mot campingområdet som reducerar översvämningsrisken. Sådan åtgärd behöver säkerställas innan en utveckling av campingplats mot väster genomförs.
- Campingområdet beskrivs i KMU som berättande om sentida tillägg till Krokstadshalvön och utveckling av området för rekreation och friluftsliv. Bedömningen är att en utveckling av området kan ske utan att påverka detta kulturhistoriska avtryck. Fornlämning finns inom området.
- Utifrån genomförd naturvärdesinventering ska bedömning göras om fortsatt hänsyn krävs till eventuella identifierade naturvärden och om behov finns av detaljerad NVI.
- Utveckling ska ske med hänsyn till riksintresse för friluftsliv-Dalbosjöns norra skärgård (MB 3 kap.).

Duse udde restaurang

- På udden föreslås utveckling av besöksmål genom restaurang och tillfällig vistelse.
- Upphävande av strandskydd krävs men bedöms ha stöd i gällande LIS-plan.
- Kommunalt VA föreslås.
- Erforderlig hänsyn tas till befintliga kulturmiljövärden och i kommande detaljplan ska skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser övervägas.
- Utveckling ska ske med hänsyn till riksintresse för friluftsliv-Dalbosjöns norra skärgård (MB 3 kap.).

Småbåtshamn

Lokaliseringen för befintlig gästhamn beskrivs i planprogrammet begränsas av utsatt läge för vind- och vågförhållanden.



Figur 3: Karta över föreslagen markanvändning i planprogram för Krokstadshalvön.

Cykelplan

I kommunens cykelplan (2021-02-01) anges att det i detaljplaneskedet är viktigt att reservera tillräckligt utrymme för cykelbanor och cykelparkeringar. Det är viktigt att cykelns markanspråk beaktas för att kunna skapa attraktiva miljöer som stimulerar cyklingen. Inga hinder eller barriäreffekter bör byggas samtidigt som generösa utrymnen i bra lägen upprättas för cykelparkering.

Utbyggnad av cykelinfrastruktur som speglar kommunens syn på vilket åtgärdsbehov som finns och kommer att vara kommunens utgångspunkt i diskussioner och med Trafikverket och Region Värmland anger för Duse udde:

Den befintliga gång- och cykelvägen är bitvis i dåligt skick och bör rustas upp och asfalteras. Eftersom syftet med stråket främst är rekreation och turismcykling under sommarmånaderna är behovet av belysning begränsat. Kostnad för åtgärden är 2-3 miljoner kronor.

Riksintressen

Yrkesfiske

Vänern utgör riksintresse för yrkesfiske enligt Miljöbalkens 3 kap. 5§.

I Vänern är skärgårdsområdena viktigast för varmvattenarterna gös, abborre, gädda och ål, medan sik, siklöja, lax och öring fiskas ute i sjön.

Hela Vänern är riksintressant som fångstområde och delområdet "Byälvens mynningsområde" är riksintressant som lek- och uppväxtområden för gös. Ett område av riksintresse som lek- och uppväxtområde måste vara betydelsefullt i den meningen att det svarar för en väsentlig del reproduktionen till de bestånd som är ekonomiskt betydelsefulla för yrkesfisket. Vänern som helhet är för näringsfattig och kall för att utgöra uppväxtområde för gös. Gösens lek- och uppväxt i Vänern är beroende av ett antal mer eller mindre väl avgränsade grunda och näringsrika vikar och skärgårdsområden som är av avgörande betydelse för gösfisket i sjön. (Fiskeriverkets information 2006:1 "Områden av riksintresse för yrkesfisket".)

I Fiskeriverkets föreskrifter (FIFS 2004:37) anges att "Byälvens mynningsområde" begränsas av linjer från Ö:a Källsuddens sydspets till Galtens fyr och därifrån rakt österut till fastlandet. Området omfattar även Harefjorden söder om bron för E 18 och den mellanliggande delen av Byälven, vilket innebär att vattenområde inom planområde omfattas.

Det är av vikt att planförslaget beaktar påverkan på riksintresset för yrkesfisket i Vänern. Tillkommande exploatering kommer innebära påverkan på markens förhållande, vid tillfälle att vänern, och därmed riksintresset, skulle kunna påverkas ska åtgärder vidtas. Tillkommande byggnation till följd av detaljplanen får ej påverka riksintresset genom utsläpp av föroreningar eller liknande.

Genom att detaljplanens kvartersmark, vilken även innefattar befintliga arrendestugor på Stacka, föreslås ingå i kommunalt VA-verksamhetsområde kommer planens konsekvenser för vattenkvaliteten och riksintresse för yrkesfisket i allmänhet och lek- och uppväxtområden för gös i synnerhet, att bli mycket begränsade.

Friluftsliv

Riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap. 6§ område Dalbosjöns norra skärgård omfattar hela planområdet. I värdebeskrivningen för riksintresset är huvudkriterierna; område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö, område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser, samt område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

I kommunens översiktsplan, Säffle kommuns översiktsplan 2040, yrkar kommunen på en förändrad avgränsning för riksintresset där delar av aktuellt planområde föreslås utgå. Område som föreslås utgå gäller Stacka området med hänvisning till att området är exploaterat på ett sådant sätt att riksintressets värden i området är små. Duse camping och utveckling av denna bedöms kunna förstärka riksintressets värden.

Säffle kommun bedömer att riksintresset inte riskerar att påverkas negativt av planens genomförande genom att möjligheten till fri passage säkerställs inom hela planområdet samt att en stor andel av planens areal planläggs som allmän platsmark NATUR.

Rörligt friluftsliv

Hela Krokstadhalvön omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv för Vänern enligt miljöbalkens 4 kap. Områden som pekats ut enligt 4 kap. är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse.

Beskrivningen är riksintresse med geografiska bestämmelser; kust- turism och friluftsliv. Vänern med öar och strandområden.

I kommunens översiktsplan, Säffle kommuns översiktsplan 2040, yrkar kommunen på en förändrad avgränsning för riksintresset till att omfatta 300 meter från strandlinjen. Vid en förändring av riksintresset skulle fortsatt större delen av området omfattas av riksintresset.

Nya bostäder i Stacka föreslås bakom befintliga, stigar bevaras för tillgänglighet genom området. Riksintresset har begränsade värden inom Stackaområdet idag och bedöms inte påverkas i betydande utsträckning. Inom campingområdet bevaras allmänhetens tillgång till området och riksintresset påverkas inte i betydande utsträckning mot nuvarande användning.

Kommunikation

Riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalkens 3 kap. 8§ Karlstad Airport MSA (Minimum Sector Altitude)- område berör stora delar av kommunen. Inom detta område finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt.

Inga höga objekt föreslås i området som kan påverka områdets tillgänglighet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget omfattar inget område som omfattas av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området kommer ske men bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Vattenkvalitet

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Ytvattenförekomst

Berörd del av Vätern (Byviken) har under förvaltningscykel 3 (2017-2021) en ekologisk status som klassats som "otillfredsställande". Fisk är utslagsgivande parameter och även konnektiviteten bedöms som otillfredsställande.

Det morfologiska tillståndet för svämplanet har bedömts som måttligt. Kvalitetskrav att nå god ekologisk status 2039 gäller.

Vattenförekomstens otillfredsställande status samt tidigare påvisad övergödningssproblematik skall beaktas vid planering av avloppsanläggningar.

Vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus uppnår inte god status då gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids, liksom i alla Sveriges ytvattenförekomster.

Campingen är anslutet till det kommunala VA-nätet. Enligt dagvattenutredningen bedöms utvecklingen av campingområdet inte leda till en ökad övergödningssproblematik. Befintlig och nyttillkommande bostadsbebyggelse inom Stacka ska anslutas till kommunalt VA-ledningsnät. Därmed kommer inte recipienten att påverkas negativt av undermåligt renat spillvatten. Den samlade bedömningen av beräkningar i dagvattenutredningen visar på att påverkan på MKN för vatten blir marginella.

Fisk- och musselvatten

Vätern laxfiskvatten omfattas av Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör ett område som är av mellankommunal betydelse genom riksintresset för yrkesfisket samt riksintressena för det rörliga friluftslivet. Ingen av ovanstående bedöms dock innebära några direkta negativa konsekvenser för andra kommuner.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter från Vänern. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 13-18§ och 4 kap. MB).

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Ett plangenomförande förutsätter att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävandet hänvisas till punkt ett i 7 kap. 18c § och till 18d § miljöbalken, dvs. att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att det
- ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

I plankartan upphävs strandskyddet inom kvartersmark för campingen och bostäder (**a₃**). Strandskyddet upphävs även för gata (**a₄**) samt för vattenområde (**a₂**). Delar av vägnätet, campingområdet samt befintliga arrendetomter är redan bebyggda och ianspråkstagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. För de obebyggda delarna av campingområdet, nya bostadstomter samt vägnät inom stacka åberopas LIS som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och växtliv motverkas.

Dagvatten

Enligt den dagvattenutredning som har genomförts för planområdet avvattnas idag dagvattnet diffust ut mot kusten till recipienten Vänern. Det bedöms inte finnas någon större dagvattenproblematik men det finns områden med risk för översvämning då planområdet ligger på Vänerns kust.

Vid planläggning har hänsyn tagits till Länsstyrelsens faktablad för Vänern där planeringsnivåer för Vänern finns. Nivån för 100-års och 200-års regn samt högsta beräknad nivå finns redovisat i faktabladet.

Vid planläggning av området föreslås dagvattens avrinning ske på samma sätt som tidigare med öppna dagvattenlösningar, exempelvis dike, som eventuella tillägg.

På grund av det sjönära läget och låga konsekvenserna nedströms bedöms fördröjning inom detaljplanen i stort inte behövas. Inom campingområdet regleras lägsta färdiga golvnivå till +46,45

över angivet nollplan (**b₁**) för att klara av 200-års nivån. Områden för bostadsändamål regleras lägsta färdiga golvnivå till +47.04 över angivet nollplan (**b₂**) för att klara av beräknat högsta flöde.

Skyfall bedöms kunna hanteras inom befintliga och föreslagna flödesvägar. Om omledning av dike längs Dusevägen krävs för att avvattna naturområdet i västra planområdet kan trummor i anslutningsvägar till tomter behöva dimensioneras upp.

Utifrån beräknad föroreningsbelastning och jämförelse med riktvärden, jämförelse med andra anslutande verksamheter samt MKN för recipienten bedöms det ej krävas rening med föreslagna markanvändningar och förutsättningar.

Planområdets närhet till Vänern gör att det finns risk för översvämning i delar av planområdet.

För att minimera risker och konsekvenser från skyfall bör:

- trummor i området ses över
- befintligt dräneringssystem ses över vid utbyggnad inom campingområdet
- tomter och campingområdet höjdsätts för att avrinning ska ske kontrollerat mot kust eller befintliga utloppspunkter

Vägnätet till Stacka (med både enskilt och kommunalt huvudmannaskap) ska åtgärdas i lågpunkter så att lägsta nivå på körbanan är +47,04m (RH2000).

Hälsa och säkerhet

Radon

Utifrån översiktlig bergartskarta bedöms delar av planområdet vara beläget inom eventuellt högriskområde för radon vilket medför att åtgärder för att bygga radonsäkert eller radonskyddat bör vidtas. Vidare undersökningar och åtgärder beaktas i bygglovsskedet.

Brand

Olyckor förknippade med bränder är en av de största riskerna inom ett campingområde. Enligt en rapport från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bör avståndet mellan två campingenheter vara minst 4 meter för att undvika att bränder sprids. Vid kottidscamping bör husvagnens dragkrok placeras utåt för att snabbare kunna flyttas och skapa brandgator vid brand i intilliggande campingenheter.

För säsong-/långtidsuppställda husvagnar krävs bygglov då de betraktas som byggnader och då omfattar av Boverkets byggregler. Utifrån tolkning av gällande regelverk ska säsongsuppställda campingenheter avskiljas på ett sätt som förhindrar brandspridning i minst 60 minuter. Det kan ske på olika sätt, till exempel genom att avståndet mellan enheterna är tillräckligt långt eller att det finns brandavskiljande väggar mellan enheterna. Olika åtgärder mot brandspridning kan med fördel kombineras.

Geotekniska förhållanden

Geotekniskt PM har tagits fram av Sweco (2024-04-15)

Området utgörs till största delen av småkuperad skogsmark och ansluter till Vänern i sin södra och östra del med i huvudsak en strandlinje som utgörs av klippor. I norr och väster gränsar området mot

lokalväg mot Duse udde fyr och infartsväg till fritidshusområdet Stacka och en småbåtshamn. Centralt i denna del återfinns en campingplats med småstugor samt service- och samlingsbyggnader.

Platsbesök och okulär kartering med förberedande kartstudier har utförts i april 2024. Hela aktuellt område har besiktats och i utvalda punkter har de dokumenterats med fotografier och anteckningar. Punkternas numrering och planläge framgår av figur.

Området utgörs i huvudsak av fast mark med ett tunt jordtäckte, morän, på berg och områden med berg i dagen. Strandlinjen mot Vätern utgörs mestadels av berg i dagen, klippor. I sjövikens vid campingen och viken strax nordost därom återfinns en långgrund sandstrand omgiven av klippor. Marknivåerna varierar från ca +45 vid strandlinjen till Vätern till som högst nivå +55 à +60 inom södra fastmarksdelen vid Duse Udde.

Centralt i området (campingområdet) är marknivåerna i huvudsak plana och med små höjdskillnader som varierar från ca +45 à +47. Här bedöms jorden utgörs av mer finkornig sedimentjord av sand, silt och lera på fast friktionsjord, morän, med upp till totalt ca 3 à 4 m mäktighet.

Stabilitet

Planområdet utgörs av mestadels fast mark, morän, och berg i dagen.

Strandlinjen utgörs mestadels av homogent berg i dagen, klippor. Det bedöms inte föreligga risk för blockutfall.

Inom delen med sedimentjord är marknivåerna plana med små höjdskillnader. Strandlinjen mot Vätern inom dessa delar mot söder och väster utgörs av långgrund sandstrand. Strandlinjen inom den låglänta delen i norr utgörs av ett utbrett vassområde.

Totalstabiliteten för aktuellt område bedöms som tillfredställande.

Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner i avseende på de geotekniska förutsättningarna föreligga för detaljplanens genomförande.

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning

En kulturmiljöutredning har genomförts som underlag för planarbetet, Kulturmiljöutredning vid Duse-Stacka (Värmlands museum, rapportserie 2024:03). Utredningen genomfördes under april 2024 genom arkiv- och kartstudier och fältinventering.

En kulturmiljöutredning genomfördes för Planprogrammet för Krokstadshalvön -innefattar en bebyggelseantikvarisk bedömning.

Områdesbeskrivning

Utredningsområdet är beläget inom de ägor som historiskt tillhört gården Krokstad.

Inom utredningsområdet återfinns sedan tidigare ett antal lämningar registrerade i Fornsök. Flertalet utgörs av lämningar som klassas som fornlämningar.

Centralt inom campingen återfinns lämningarna efter torpet Duse (L2005:1210). Torpet omnämns första gången i husförhörlängder från perioden 1751–1754 (Riksarkivet), men kartlades först år 1798. Torpet fanns kvar i slutet av 1800-talet då det återfinns på den så kallade Häradsekonomiska kartan från åren 1883-95 (Rikets allmänna kartverks arkiv).

Väster om campingen, norr om klippbadet och på Nödsvikens södra sida, återfinns en rad av fyra gravrösen (L2005:988, L20056:989, L2005:990 och L2005:1527). Dessa är till sin karaktär daterbara till bronsåldern och äldre järnåldern. Ett liknande röse (L2005:1589) är beläget på berget sydost om campingen och ut mot Byälvens utlopp i Vänern. Utifrån rösenas inbördes placering, och med kunskap från andra platser, är det troligt att den boplatz som varit samtida med gravarna kan ha legat inom delar av det område som idag är campingen.

Inom utredningsområdet återfinns också ett sjömärke (L2021:6271). Sjömärket, ett så kallat kummel, återfinns på en karta över gården Sjögerås från år 1857 (Lantmäterimyndigheternas arkiv).

Vid den arkeologiska inventeringen påträffades inga nya objekt. Geometrin för röset L2005:989 kom att justeras, liksom beskrivningen av graven. Beskrivningen för röset L2005:988 kom att ändras. Här påträffades två egna anläggningar eller möjligen tillbyggnader till röset som inte registrerats förut.

Vid torpet Duse undersöktes marken med jordsond för att kontrollera vilken slags undergrund marken består av. På åsryggen där torpet legat kunde sand konstateras vid flera provstick. Då förhistoriska boplatser i regel återfinns på åsryggar med sand eller grus, finns möjligheten att den boplatz som varit samtida med gravrösen kan ha legat här. Då en fornlämning redan är känd här, L2005:1210, innebär denna misstanke ingenting nytt vad gäller hänsynstagande eller restriktioner. Skulle en vidare exploatering planeras kommer Länsstyrelsen sannolikt att besluta om arkeologisk förundersökning. Fornlämningen skyddas genom en bestämmelse om att marken ej får bebyggas vilket inte bedöms innebära en betydande påverkan på lämningen.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.



Figur 4: Kartan visar kända lämningar inom utredningsområdet för kulturmiljöutredning, ur Kulturmiljöutredning (Värmlands museum 2024).

Sociala

Planen kommer innebära exploatering av skogsmark och de kvaliteter skog besitter, dock bedöms påverkan vara begränsad med tanke på exploateringsyta i förhållande till skogsmarkens storlek.

Planen kommer att bidra till utveckling av områdets sociala användning då fler kommer kunna nyttja naturen för rekreation och friluftsliv. Planen säkrar allmänhetens tillgång till strandområdet.

Vid utveckling eller nyanläggning av verksamhet ska hänsyn tas till PBL:s krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Planen innebär utveckling av campingverksamhet vilket kan innebära fler arbetstillfällen och en ökad turism (främst under sommarhalvåret). Utbyggnation av camping och bostadshus kan bidra till ökat friluftsliv i området. Tillgängligheten för allmänheten till campingområdet för parkering ska säkerställas i tomträttsavtal. Tillgängligheten till sandstranden säkerställs genom att marken planläggs med markanvändningen Friluftsbad.

Teknik

Vatten- och spillvatten

Kommunal VA-anläggning med en pumpstation för spillvatten finns utbyggt till campingen idag. Arrendestugorna på Stacka samt hamnområdet i Stackviken har en enkel sommarvattenanslutning. Överföringsledningen mot Ågotsberg berör campingområdet, NATUR inom Stacka samt N1-området. Denna kan säkerställas i sitt läge genom ledningsrätt och med u-område i plankartan.

Fastigheten Krokstad 3:122 är idag ansluten via campingens VA-anslutning till kommunalt VA. De tekniska förutsättningarna finns inte för en utbyggnad av det allmänna Va-nätet fram till fastigheten. Fastighetens servisledning från anslutningspunkten fram till fastigheten behöver säkerställas i sitt läge genom servitutsrätt över den blivande fastigheten för campingområdet.

Den kommunala VA-anläggningen bedöms ha tillräcklig kapacitet för att med mindre åtgärder i befintliga spillvattenpumpstationer tillgodose behovet för tillkommande exploateringar såsom ökad verksamhet på campingen. Befintliga arrendetomter i Stacka har idag sommarvatten, planen föreslår att befintliga arrendetomter och tillkommande bostadstomter i Stacka ansluts till det kommunala VA-nätet.

El, tele och IT

Elnätägare i området är Vattenfall Eldistribution AB.

Säffle Kommunikation AB och Telia Company AB är nätägare för fiber inom området.

Service

Planområdets närhet till Säffle stad medför att tillgången till service bedöms vara god.

Trafik

Biltrafik

Trafiken till planområdet sker via Industrigatan som övergår till Dusevägen (Krokstadsallén) som sedan delar sig i Torstenstorpsvägen mot sydväst och Dusevägen vidare mot sydost. Vägen är enskild men med kommunalt driftsåtagande.

Trafikalstringen i området är högre under sommarsäsong då campingen är öppen och friluftslivet ökar. Ett genomförande av planen skulle innebära viss trafikökning till och inom området.

Huvuddelen av vägnätet, samt parkeringsplats vid klippbadet, inom planområdet föreslås med kommunalt huvudmannaskap och det interna vägnätet inom Stacka samt parkeringsplats för småbåtshamnen i Stacka föreslås vägnätet med enskilt huvudmannaskap (a1).

Gång- och cykeltrafik

Från Säffle centrum finns idag en cykelväg fram till Krokstad herrgård, samt från herrgården vidare längs Dusevägen söderut tills vägen förgrenar sig ut på udden.

Kollektivtrafik

Krokstadshalvön ingår i den nya kollektivtrafiken "X-Linjen".

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslagets kvartersmark för bostadsändamål föreslås styckas av från kommunens fastighet Säffle Krokstad 3:1 för att bilda nya fastigheter efter att planen vunnit laga kraft. Eventuell försäljning av nuvarande arrendetomter ges således planstöd, men en sådan försäljning är avhängig ett separat politiskt beslut. En värdering av tomtmarken ska tas fram som underlag för ett eventuellt sådant beslut.

Kvartersmark för Camping (O1) ska avstyckas från Säffle Krokstad 3:1. Intentionen är att upplåta denna mark genom tomträtt.

Allmän platsmark GATA föreslås upprättas med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. De större vägarna upprättas med kommunalt huvudmannaskap och de mindre tillfartsvägarna upplåts med enskilt huvudmannaskap (a₁).

VA

Planförslagets genomförande medför att nytt kommunalt VA kommer att anläggas inom planområdet för att försörja bostäderna inom Stackaområdet med allmänna vattentjänster. Detta innebär att bostäder inom Stacka kan försörjas med kommunalt dricks- och spillvatten året runt. Som en följd av planens genomförande kommer den informella sommarvattenanläggningen att tas ur bruk. Detta får som följd att en arrendestuga samt småbåtshamnen kommer att förlora möjligheten till sommarvatten.

Natur

Planförslaget medför att ca 20000 m² naturmark inom Stacka tas i anspråk för utveckling av bostadsområde. En naturvärdesinventering har genomförts och exploatering enligt planbestämmelserna bedöms inte medföra negativ miljöpåverkan eller påverka möjligheterna för det rörliga friluftslivet nämnvärt. Stor del av planområdet planläggs som naturmark för att bevara naturmiljön och säkra fri passage.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en förändring av markens användning och möjliggör för ny bebyggelse i strandnära läge. Bebyggelse begränsas av planbestämmelser för att passa in i landskapsbilden.

Kulturmiljö

Planförslaget säkerställer det kulturhistoriska värdet för fyren samt säkrar den kända fornlämningen inom campingområdet med prickmark.

Miljö

Planområdet omfattas av utpekade LIS-område i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Upphävande av strandskydd i planen (a₂, a₃, a₄) föreslås ske med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18 d § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Planförslaget åberopar även att marken är ianspråkstagen så att det saknar betydelse för strandskyddets syften för viss allmän platsmark samt kvartersmark.

Upphävande av strandskydd bedöms kunna ske utan negativ påverkan på strandskyddets syften.

Miljöbedömning

Undersökning om betydande miljöpåverkan visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Säffle kommun fattar därmed beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för aktuell detaljplan.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Föreslagen markanvändning bedöms kunna genomföras utan att medföra ytterligare negativ påverkan på någon kvalitetsfaktor i recipient. Kommunalt VA finns i planområdet och bebyggelse som tillkommer föreslås anslutas.

Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom planeringsarkitekt Kajsa Lorentzon, granskad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och i samarbete med tjänstepersoner från kommunledningskontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt Teknik- och fritidsförvaltningen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Markanvändning på allmän plats

GATA - Gata

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra markanvändningen av Dusevägen och tillfartsvägar. Planbestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra utveckling av camping och bostadsområde samt att ta hänsyn till att ordna trafik (PBL 2 kap 5§) och hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (PBL 2 kap 6§).

NATUR -Natur

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till strandområde. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska ske med hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (PBL 2 kap.1§) och syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

P-PLATS - Parkering

Motiv: Möjlighet till utökning av allmän besöksparkering till klippbad med mera anges i anslutning till gata (**GATA**) för att säkerställa allmänna parkeringsplatser. Planen medger även en parkeringsplats i nordöstra delen av planområdet för besökare av småbåtshamnen belägen utanför planområdet. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska ske med hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (PBL 2 kap.1§) samt möjligheten att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§)

Markanvändning på kvartersmark

B- Bostäder i form av bostadshus

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för utvecklad bostadsbebyggelse inom området. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra utveckling av bostadsområde samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

B₁ - Plats för avfallskärl och postlådor

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för att avfallshantering och postutdelning kan utföras på lämpligt sätt i området. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

E - Tekniska anläggningar

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra områdets vattenförsörjning. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning (PBL 2 kap. 5§).

N₁ - Friluftsbad

Motiv: Badplatsen nyttjas till stor del av campingens gäster men är även tillgänglig för allmänheten, detaljplanen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till friluftsbadet. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska ske utifrån en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (PBL 2 kap 3§).

O - Tillfällig vistelse

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för utveckling av verksamhet som ryms inom användningen tillfällig vistelse inom området. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att mark används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

O₁ - Camping

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för utveckling av camping inom området. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra utveckling av camping samt att syfta till att mark används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

R - Besöksanläggning

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för utveckling av besöksanläggning inom området. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att mark används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

Vattenområde

W₁ - Bryggor

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för bryggor inom planområdet. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att mark används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

Egenskapsbestämmelser

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Regleringen av huvudmannaskap görs i syfte att möjliggöra enskilt huvudmannaskap för gata, natur och parkering samt att skapa en enhetlig förvaltning i området samt att planlagda områden utanför Säffle stad eller tätorter i Säffle kommun har tradition av enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen motiveras av att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap.2§) samt möjligheter att anordna trafik (PBL 2 kap. 5§.).

a₂ - Strandskyddet är upphävt (inom vattenområde)

Motiv: Regleringen av upphävande av strandskydd för vattenområde görs för landsbygdsutveckling och för säkerställa befintliga bryggor. Detta motiveras av planens syfte genom att möjliggöra för bryggor och bryggvandring samt av att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. (PBL 2 kap.2§).

a₃ - Strandskyddet är upphävt (på kvartersmark)

Motiv: Regleringen av upphävande av strandskydd på kvartersmark sätts för att främja landsbygdsutveckling. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

a₄ - Strandskyddet är upphävt (på allmän plats)

Motiv: Regleringen av upphävande av strandskydd på allmän plats görs för att främja landsbygdsutveckling och för säkerställa framkomlighet inom området. Detta motiveras av planens syfte samt möjligheter att anordna trafik (PBL 2 kap. 5§.).

b₁ - Lägsta nivån på färdig golvnivå är +46.45 meter över angivet nollplan (RH2000).

Motiv: Regleringen om lägsta färdiga golvnivå sätts för att bebyggelse ska klara av nederbörd enligt 200-års nivån. Detta motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning (PBL 2 kap. 5§).

b₂ - Lägsta nivån på färdig golvnivå är +47.04 meter över angivet nollplan (RH2000).

Motiv: Regleringen om lägsta färdiga golvnivå sätts för att bebyggelse ska klara av nederbörd enligt beräknad högsta nivå. Detta motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning (PBL 2 kap. 5§).

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 950 m².

Motiv: Regleringen om minsta fastighetsstorlek sätts för att reglera antalet fastigheter. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska ske utifrån en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₁ - Största byggnadsarea är 60 m² per uthyrningsstuga.

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean för alla uthyrningsstugor och samtidigt möjliggöra för utveckling av campingområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₂ - Största sammanlagda byggnadsarea för uthyrningsstugor är 3600 m².

Motiv: Regleringen om största sammanlagda byggnadsarea görs för att begränsa den sammanlagda byggnadsarean. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av campingområde samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₃ - Största sammanlagda byggnadsarea för campingverksamhetens servicebyggnader är 6000 m².

Motiv: Regleringen om största sammanlagda byggnadsarea görs för att begränsa den sammanlagda bebyggelsearean. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av campingområde samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₄ - Största byggnadsarea per campingenheter är 100 m².

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och samtidigt möjliggöra för utveckling av campingområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av campingområde samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₅ - Största sammanlagda byggnadsarea för campingenheter är 30000 m².

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av campingområdet samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₆ - Största byggnadsarea är 20% av fastighetsstorlek inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av bostäder samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₇ - Största byggnadsarea är 15% av fastighetsstorlek inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av fyrenområdet samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f₁ - Ny bebyggelse får endast utgöras av jordfärgskala på fasaden.

Motiv: Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

f₂ - Tak ska vara av matta takmaterial. Solceller får anläggas.

Motiv: Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Det interna vägnätet inom Stacka samt naturmark inom Stacka med enskilt huvudmannaskap planläggs med markreservat för gemensamhetsanläggningar som föreslås förvaltas med en samfällighetsförening. Bestämmelsen motiveras av att planens syfte och möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§).

g₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Ytorna längs Stackavägen för avfallskärl och postlådor planläggs med markreservat för gemensamhetsanläggningar som föreslås förvaltas med en samfällighetsförening. Bestämmelsen motiveras av att planens syfte och möjligheterna att ordna avfallshantering och postutdelning (PBL 2 kap. 5§).

h₁ - Högsta nockhöjd är 10m.

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₂ - Högsta nockhöjd är 6m.

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₃ - Högsta nockhöjd är på uthyrningsstugor är 5m.

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att

området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₄ - Högsta nockhöjd är 7.5 meter.

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₅ - Högsta nockhöjd är 6,5 meter.

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga och nya ledningar som är belägna inom föreslagen kvartersmark för camping och friluftsbad. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att campingen ska lokaliseras på mark som är lämpligt med hänsyn till möjligheten att ordna allmänna vattentjänster (PBL 2 kap. 5§).

Vegetation₁ - Egenskapsområde ska hållas fri från skymmande vegetation.

Motiv: Vegetationen framför fyren ska hållas nere för att fortsatt ha fri siktlinje från Vänern. Detta motiveras med planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap.5§) och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(:::) - Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Regleringen om att marken inte får förses med byggnadsverk sätts för att bevara fornlämningen på campingområdet. Detta motiveras med planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap.5§)

(:::) - Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Regleringen om att marken inte får förses med byggnadsverk sätts för att säkerställa fri sikt i enslinjen från Duse fyrs vita gavel sett från vattnet. Detta motiveras med planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap.5§) och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(+++)- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Regleringen om att marken endast får förses med komplementbyggnad sätts för att säkerställa att större byggnader inte tillkommer framför Duse fyr sett från vattnet. Detta motiveras med planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till landskapsbilden samt med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap.5§) och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.

Genomförandetiden regleras utifrån bedömning av rimlig tid för genomförande av planen. Detta motiveras av planens syfte genom att möjliggöra för uthyrningsstugor, servicebyggnad samt bryggor, samt av att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap.2§).