

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Duse-Stacka

Säffle kommun

Värmlands län

GRANSKNINGSHANDLING 2025-10-07

Standardförfarande enligt PBL 2010:900, framtagen enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Beställare

Säffle kommun

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

Storgatan 26c
671 31 Arvika

Tel: 0707- 83 12 04

SBK  VÄRMLAND AB

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Genomförandefrågor.....	11
Planeringsunderlag.....	18
Planeringsförutsättningar.....	19
Konsekvenser.....	36
Motiv till detaljplanens regleringar	39

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet är att möjliggöra för utveckling av campingområdet och befintlig gästhamn, bryggpromenad samt verksamheter vid Duse udde fyr där utvecklingen anpassats till landskapsbild och fyrens kulturhistoriska värden. Vidare syftar planen till att möjliggöra fler bostäder inom Stacka samt planlägga befintliga bostäder. Planen syftar även till att säkra allmänhetens tillgång till badstränder, naturområden och ökad tillgång till parkeringsplatser.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

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.

Planområdet omfattar cirka 51 hektar och berör de kommunalt ägda fastigheterna Krokstad 3:1 samt Krokstad 3:122.

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

I planområdet planläggs större befintliga vägar, Dusevägen, Stackavägen 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 Stackavägen upplåts med kommunalt huvudmannaskap. Övriga tillfartsvägar inom Stackaområdet upplåts med enskilt huvudmannaskap (**a₁**).

Tillfartsvägarna föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning. Strandskyddet upphävs inom gatuområdet (**a₄**).

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 landskapsbilden, vilket är av särskild vikt sett från Vänern. För ett mindre område mellan Vänern och fyren anges dock bestämmelse om att egenskapsområdet ska hållas fritt från skymmande vegetation (**vegetation₁**). 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.

Vidare är naturmarken anpassad till de fornlämningar som finns i området samt naturvärden utpekade i de naturvärdesinventeringar som tagits fram.

Planens östra naturområde vid Stacka ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.

Parkering

Möjlighet till utökning av allmän besöksparkering (**P-PLATS**) 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.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän plats inom delar av planområdet (**a₁**), för mindre tillfartsvägar inom Stacka samt naturområdet vid Stacka. Som särskilt skäl motiveras detta av att det i kommunen finns en tradition av enskilt huvudmannaskap vilket skapar en enhetlig förvaltning, att området är avsett för bostadsbebyggelse av enklare standard som endast förväntas användas delar av året.

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen reglerar möjligheten för bostäder (**B**) inom Stacka i syfte att medge ny bebyggelse i form av småhus samt göra befintlig bebyggelse planenlig.

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. Planerade bostadsfastigheters avgränsning har som utgångspunkt utgått från arrendeavtalens tomtplatser men också anpassats till befintlig bebyggelse samt bedömd tomtplatsavgränsning inom respektive tomt.

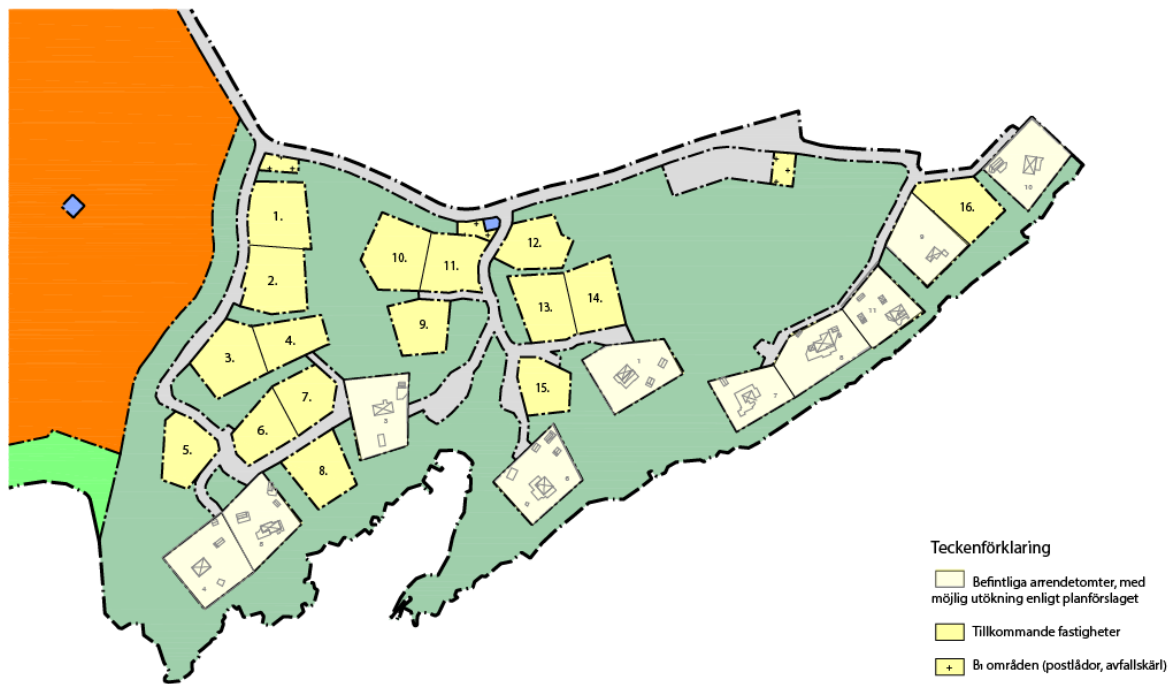
Ny bebyggelses fasadkulör får endast utgöras av jordfärgsskala för att inte sticka ut i landskapsbilden (**f₁**). Tak ska vara av matta takmaterial (**f₂**) för att inte reflektera ljus samt för att vara mindre synligt i landskapsbilden.

Största byggnadsarean regleras till 20% av fastighetsstorlek (e_6) för bostadsfastigheterna, regleringen görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden och samtidigt möjliggöra för utveckling av bostadsområde. Minsta fastighetsstorlek inom området är 950m² (d_1) 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 (a_3).

Bostadsfastigheterna planläggs med bestämmelse om högsta nockhöjd där tomterna närmast Vänern har en högsta nockhöjd på 6,5 meter (h_5) och tomterna som ligger längre norrut har en högsta nockhöjd på 7,5 meter (h_4).

För att bebyggelse ska klara av beräknad högsta nivå för Vänern sätts bestämmelsen om att lägsta nivå på färdig golvnivå är +47,04 meter över angivet nollplan (RH2000) (b_2).



Figur 1: Bilden visar föreslagna nya fastigheter samt befintliga arrendetomter.

Plats för avfallskärl och postlådor

I anslutning till Stackavägen och de respektive tillfartsvägarna i planområdet planläggs tre ytor för markanvändningen (B_1), plats för avfallskärls och postlådor. Del av området berörs av befintliga elledningar varav markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) förläggs inom delar av områdena. De delar som inte berörs av markreservatet förses med bestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad (+++). Hela ytorna förses med bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1).

Parkering

Planen medger en parkeringsplats i nordöstra delen av planområdet (P) 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.

Tekniska anläggningar

Markanvändning för teknisk anläggning (**E**) 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 spillvatten.

Markanvändning för transformatorstationer (**E₁**) har tillförts för två befintliga stationer inom camping samt naturmark invid campingområdet. Inom campingområdet uppgår området till 10x10 meter. Befintlig station inom naturmark planläggs med ett något mindre område på grund av den befintliga gång- och cykelbanan väst om stationen. Tillgänglighet till stationen bedöms fortfarande finnas på grund av närliggande gata och gång- och cykelbanan.

Markanvändning för transformatorstationer (**E₁**) har vidare tillförts befintlig station inom Stackaområdet. Tillgängligt område uppnår 10x10 meter, där del av området består av allmän platsmark gatumark.

Friluftsbad

Område för befintligt friluftsbad (**N₁**) säkerställs i planförslaget. Badplatsen nyttjas till stor del av campingens gäster men är även tillgänglig för allmänheten.

Bestämmelse om att staket ej får uppföras mot allmän plats har tillförts plankartan (**j₁**). Förbud mot staket mellan friluftsbad, friluftsområde och campingområdet och andra avhållande åtgärder mot allmänhetens tillgång regleras i avtal.

Inom område för friluftsbad finns underjordiska ledningar i form av servisledning för fastigheterna i Sjögerås. Ledningarnas läge säkerställs i planförslaget genom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar (**u₁**).

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

Camping

Markanvändningen reglerar möjligheten för campingverksamhet (**O₁**). Campingområdet innefattar stugor, tält- och husvagnsplatser 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 30 000 m² (**e₅**).

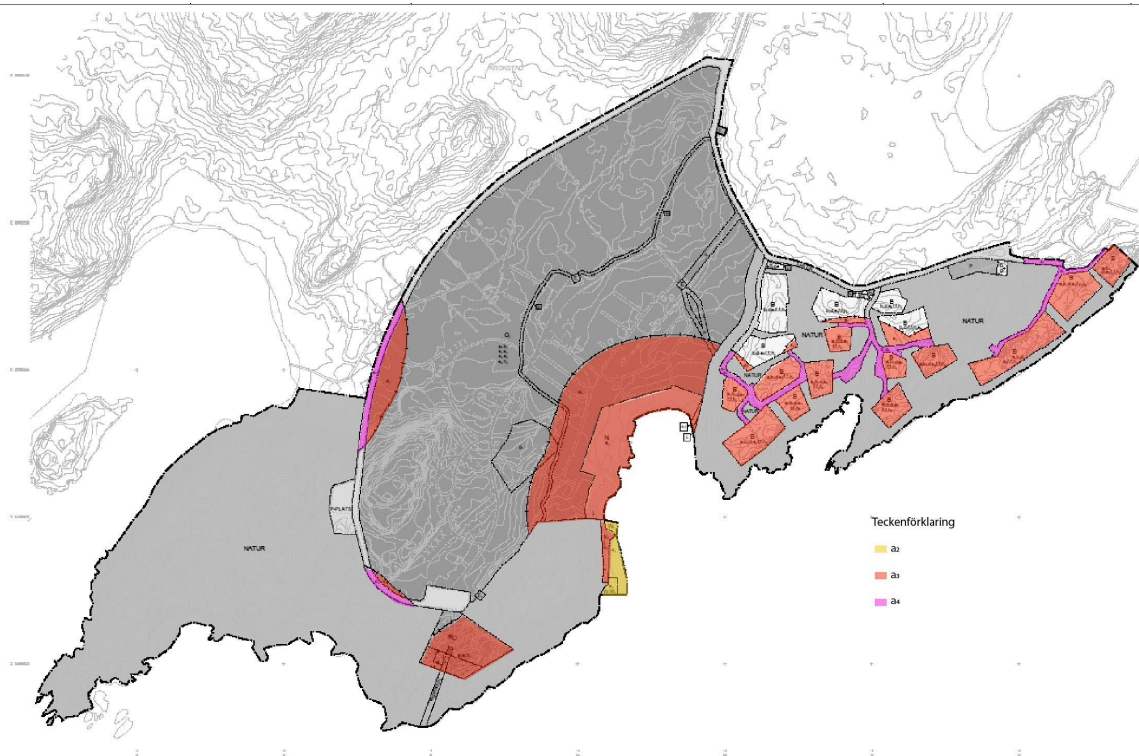
Uthyrningsstugor inom området får ha en maximal nockhöjd på 5m (**h₃**).

Inom campingområdet föreslås en minskad lovplikt genom bestämmelse om att bygglov krävs inte för åretsruntpställda enkelt flyttbara husvagnar, husbil eller tält. Bestämmelsen gäller under den tiden som detaljplanen är gällande (**a₅**). Bestämmelsen syftar till att underlätta för säsongsutyrning av campingplatser. Bygglov krävs dock för anordnande av byggnader ("spikertält") och varaktiga altangolv, avskiljande plank etc.

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas (:::) sätts för att säkerställa fornlämningen inom området. Området omfattar fornlämningens utbredning samt fornlämningsområdet som sträcker sig 25 meter från fornlämningen. Del av fornlämningsområdet berörs av befintlig elledning, varav sydöstra delen i stället planläggs för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**).

För att bebyggelse ska klara av 200års nivån för Vänern 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.



Figur 2: Bilden visar vilka delar av detaljplanen som omfattas av bestämmelse om att strandskyddet är upphävt.

Besöksanläggningar och tillfällig vistelse

Planen möjliggör för användningen besöksanläggning (**R**) och tillfällig vistelse (**O**) inom fyrområdet. Besöksanläggning kan exempelvis vara en butik, restaurang eller aktivitetsanläggning.

För området regleras att största byggnadsarean inom användningsområdet är 15% av fastighetsarean (**e₇**).

Fyren har kulturhistoriska värden där byggnadens främsta karaktärsdrag är dess lanternin och vita gavel. För att bibehålla dessa värden regleras att fyrbostadens vita fasad mot Vänern ska bibehållas (**k₁**) samt att marken framför fyren får ej förses med byggnadsverk (**ö₁**) i syfte att fyrgaveln fortsatt ska ha fri siktlinje sett från Vänern. Ett större område framför fyren regleras med bestämmelse om att

marken inte får förses med byggnad (:::). Detta område är inte lika känsligt varav byggnadsverk kan medges.

På marken framför fyrens västra del anges att endast komplementbyggnad får uppföras (+++). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av verksamheten, exempelvis genom inglasning av terrass.

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.

Friluftsområde

Friluftsområde (N_2) föreslås i anslutning till vattenområdet för att möjliggöra område för strandpromenad invid bryggor och bastu. För området anges att strandskyddet upphävs inom användningsområdet (a_3) i syfte att möjliggöra för utveckling av platsen.

Bestämmelse om att staket ej får uppföras mot allmän plats har tillförts plankartan (j_1). Förbud mot staket mellan friluftsområde och campingområdet och andra avhållande åtgärder mot allmänhetens tillgång regleras i avtal med campingaktören.

Vattenområde

Bestämmelsen (W_1) är ett vattenområde som får överbyggas med brygga. Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig användning och brygga samt att inrymma område för pålbojar.

I södra delen av vattenområdet föreslås markanvändning för bryggor (W_1) samt bastu (W_2) för att inrymma område för pålbojar samt möjliggöra uppförande av bastu eller bastuflotte.

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 Väneren.



Figur 3.1: Bilden visar befintliga byggnader och vägar inom planområdet i relation till planområdesgräns och användningsgränser.

Ärendelinformation

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:	

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Avtal

Campingområdet upplåts idag av kommunen med lokalhyresavtal och avsikten är att campingområdet efter planläggning och fastighetsbildning ska kunna upplåtas med tomträtt istället. I kommande avtal mellan kommunen och campingaktören ska allmänhetens fortsatta tillgång till friluftsbad och friluftsområde regleras med syfte att säkerställa att staket eller stängsel inte uppförs mellan områdena och kvartersmark för camping.

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

I Stacka är marken för befintliga fritidshus upplåten med bostadsarrendeavtal av kommunen och i och med planläggningen möjliggörs avstyckning av fastigheter som kan säljas av kommunen. 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 och köpeavtal tecknas för respektive avstyckad bostadsfastighet som kommunen säljer.

Då marken planläggs och ny fastighetsindelning ska ske, samt att förutsättningarna för teknisk service ändras behöver de bostadsarrendeavtal som fortsatt ska gälla att omförhandlas.

Fastighetsrättsliga frågor

Det krävs förändringar i fastighetsindelningen i samband med planens genomförande, dels krävs avstyckning av bostadsfastigheter i Stackaområdet och dels krävs fastighetsbildning för campingområdet och området kring fyren.

Intentionen är att campingområdet ska bilda en egen fastighet som upplåts med tomträtt. Den nya fastigheten för campingen kommer att belastas av rättigheter för elledning och VA-ledningar, dels kommunens allmänna VA-anläggningar, dels fastighetsinstallation (VA-ledning till Sjögerås) och dels fyrfastighetens anslutningsledning 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 bildas för bl.a. drift och underhåll av tillfartsvägar. Det finns tre planerade områden med kvartersmark för sophantering, samt posthantering, i Stacka som lämpligen det bildas gemensamhetsanläggning/-ar för (**g₁**).

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

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

Befintliga transformatorstationer tillförs markanvändning (**E₁**) i plankartan. Fastighetsbildning får ske med stöd av detaljplanen. Rättighet för anläggningarna finns.

Kvartersmark för parkering (**P**) vid Stacka föreslås anordnas på kommunens mark. Intentionen är att kommunen fortsatt äger marken och kan med stöd av detaljplanen upplåta och reglera användningen till en eller flera parter, exempelvis till småbåtshamnen.

Ledningsrätt och servitut

För Vattenfalls starkströmsanläggningar (ledningarna och transformatorstationer) finns idag avtalsservitut (1785IM-04/2917.1) som säkerställer läget för anläggningarna och denna servitutsrättighet ska fortsatt gälla i befintlig och tillkommande fastigheter.

Ledningar för VA och el inom plankartans markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**) kan säkerställas i sina lägen med ledningsrätt.

Överföringsledningen till Sjögerås berör campingområdet (**O₁**), naturmark (**NATUR**) inom Stacka samt område för friluftsbad (**N₁**). Denna kan säkerställas i sitt läge genom ledningsrätt och markreservat (**u₁**) i plankartan.

Fastigheten Krokstad 3:122 är dag ansluten via campingens VA-anslutning till kommunalt VA.

Fastighetens servisledningarna från anslutningspunkten fram till fastigheten behöver säkerställas i sitt läge genom servitutsrätt över den blivande fastigheten för campingområdet.

Tekniska frågor

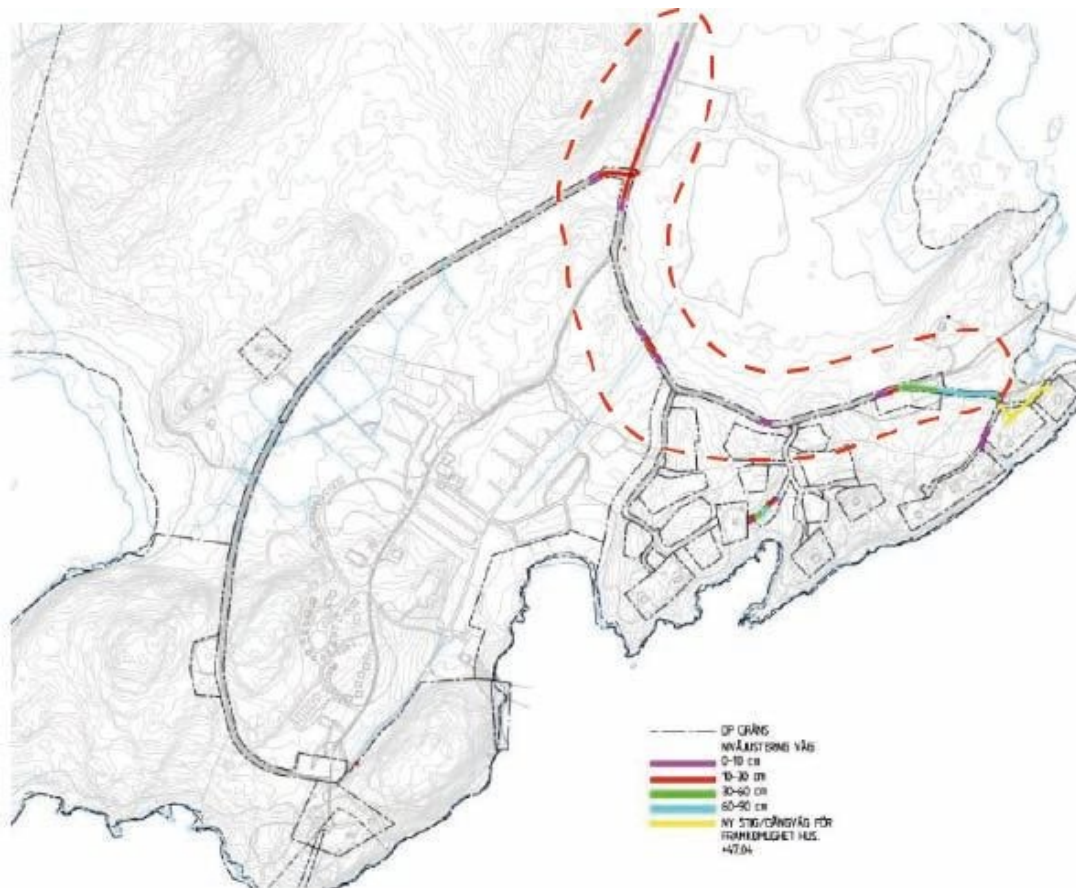
Utbyggnad allmän plats

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

Säffle kommun kommer att förbättra vägnätet i samband med utbyggnad av kommunalt ledningsnät för dricks- och spillvatten. 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 och karaktär.

Åtgärd på väghöjd är relevant för Stackavägen och korsningen i norr till Duse fyr med hänsyn till skyfallsanpassning, de vägsträckor som berörs ligger inom röd streckad linje (se figur 4).



Figur 4: 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).

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Delar av planområdet, Duse camping, är idag kopplat på det kommunala vatten- och spillvattennätet och kommer fortsatt att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet. Området omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten.

Området Stacka omfattas idag inte av det kommunala verksamhetsområdet för VA. Detaljplanen tar utgångspunkt i att området kommer att anslutas till kommunalt dricks- och spillvattensystem. Detta sker genom inrättande av VA-verksamhetsområde. Ett antagande av detaljplanen innebär inte per automatik att verksamhetsområdet utökas.

I samband med planens genomförande krävs ett beslut om kommunalt VA-verksamhetsområde av kommunfullmäktige (VA-huvudmannen). Innan beslutet ska en utredning göras för VA-taxa i Säffle kommun samt upprättande av vattentjänstplan. Efter VA-huvudmannens beslut om utökat VA-verksamhetsområde kan utbyggnad ske med nya VA-anläggningar fram till respektive fastighet. I samband med detta kommer nivån på anslutningsavgifter att klarläggas.

Vid utbyggnad av Stacka kommer befintlig sommarvattenanläggning att rivas/pluggas. Detta innebär att alla arrendetomt väster om Stacka småbåtshamn samt småbåtshamnen kommer att bli av med sitt nuvarande sommarvatten. Möjlighet för arrendatorer utanför planområdet för frivillig anslutning till kommunal va-anläggning (spill- och dricksvatten) kommer att erbjudas mot erläggande av anslutningsavgift.

Enligt framtagen dagvattenutredning bedöms inga åtgärder nödvändiga för dagvattenhanteringen inom planområdet. Verksamhetsområde för dagvatten kommer inte att upprättas.

El och fiber

Ledningar för el och fiber i huvudsak är belägna inom gatumark. Om ledning skulle komma att påverkas av utbyggnad ska 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 (**g₁**).

Ekonomiska frågor

Genom planläggningen skapas nya byggrätter som medför ökade fastighetsvärden inom planområdet. Vid detaljplanens genomförande uppstår dock kostnader för att möjliggöra dessa byggrätters nyttjande enligt detaljplanen.

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

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. Värdering av bostadsfastigheterna inleds parallellt med detaljplanens framtagande. Slutligt pris för bostadsfastigheterna kommer att fastställas senast inför kommunfullmäktiges beslut om inrättande av VA-verksamhetsområde.

Arrendatorerna kommer stå för kostnader för VA-anslutning och driftskostnader för väg och sophantering (som nyttjare av gemensamhetsanläggningar), detta oavsett om mark (bostadsfastighet) förvärvas eller inte. Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster tar VA-huvudmannen beslut om hur avgiftsuttag sker i samband med utbyggnad av VA-anläggningen, det är då VA-anslutningsavgiften fastställs. Då ett arrende kan likställas med en fastighet enligt 4§ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster är det arrendatorn som blir betalningsskyldig vid anslutning även om det är kommunen som äger marken, detta eftersom nyttjandet av VA-anläggningen är kopplat till byggnaderna.

För de arrendatorer eller fastighetsägare som inte har möjlighet att själva finansiera anläggningsavgiften (anslutningsavgift) för vattentjänster genom till exempel eget kapital eller banklån kan kommunen under vissa förutsättningar erbjuda att en anläggningsavgift (anslutningsavgift) får delbetalas. För att kommunen ska vara skyldig att upprätta en avbetalningsplan för anläggningsavgiften (anslutningsavgiften) så krävs det att avgiften är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter. Denna regel vänder sig endast till

privatpersoner och endast till de fastighetsägare som inte ska betala avgiften i samband med nybyggnation. Enligt proposition (2005/06:78) till Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster så är denna regel tänkt att användas mycket restriktivt, eftersom både fastighetens ekonomiska bärkraft ska vara låg samtidigt som fastighetsägaren har låg betalningsförmåga.

Kostnader tillkommer för att inom bostadsfastigheten mellan anslutningspunkt och byggnad anlägga servisledningar för vatten och spillvatten.

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

Kostnader för genomförande av planen som belastar kommunen:

Kommunen får som markägare kostnader för åtgärder för fastighetsbildning och utbyggnad av vägar mm inom Stackaområdet bedöms täckas av de intäkter som kommunen får vid försäljning av bostadsfastigheterna.

Kommunen som VA-huvudman får kostnader i samband med utbyggnad av nya VA-anläggningar och intäkter genom anslutningsavgifter då nya fastigheter ansluts.

Gatukostnader

Gatukostnader för vägar med kommunalt huvudmannaskap står kommunen för. För vägar med enskilt huvudmannaskap (a_1) föreslås utbyggnad bekostas av kommunen som markägare i samband med utbyggnad av VA-nätet.

Kostnader för åtgärder som krävs inom allmän plats är åtgärder för höjning av Stackavägen och utbyggnad av tillfartsvägar i Stacka. Åtgärderna för Stackavägen är kostnadsbedömda till ca 3 miljoner kr och bekostas av kommunen.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för all allmän plats bortsett från allmän plats som upplåts med enskilt huvudmannaskap (a_1). Det är huvudmannen för den allmänna platsen som ansvarar för driften.

Drift och underhåll av vägar med enskilt huvudmannaskap (a_1) kommer ombesörjas och drivas av en samfällighetsförening för berörda fastigheter.

Drift vatten och avlopp

Planområdet avses ingå i kommunala VA-verksamhetsområde (ej dagvatten) och efter beslut om kommunalt verksamhetsområde ansvarar VA-huvudmannen för allmänna VA-anläggningars drift och underhåll.

Kostnader för blivande fastighetsägare i Stacka

Drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar för väg, sophantering, naturmark m.m. avses ombesörjas av en samfällighetsförening för berörda fastigheter. Alla medlemmar i samfällighetsföreningen delar på kostnader för drift och underhåll. Säffle kommun kommer fram till och med att alla bostadsfastigheter ha sålts, ha del i gemensamhetsanläggningen.

Blivande fastighetsägare ansvarar för alla kostnader kopplade till byggnation inom sin fastighet som anläggningskostnad för VA-servisledningar, plan- och bygglovsavgift mm.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnaden för detaljplanearbetet och tillhörande utredningar har reglerats mellan Kommunledningskontoret och Miljö- och byggförvaltningen.

Organisatoriska frågor

Planbesked

Kommunledningskontoret föreslog 2024-02-26 (Dnr KS/2023:469) Kommunstyrelsen att uppdra Miljö- och byggnadsförvaltningen att planlägga markområdet som innehåller Duse-camping, Duse-fyr samt området Stacka.

Tidplan för detaljplanen

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 2026
Laga kraft	Tidigast vintern 2026

Tidplan för genomförandet

1. Framtagande av vattentjänstplan samt uppdatering av VA-taxan planeras under 2026.

Efter att detaljplanen har fått laga kraft finns följande förslag för planens genomförande.

2. Ansökan om fastighetsbildning kan skickas in till lantmäteriet
3. Projektering av gatuåtgärder (Dusevägen, Stackavägen samt enskilda vägarna inom Stackaområdet), framtagande av förfrågningsunderlag, kostnadsberäkning som underlag för upphandling av entreprenad
4. Efter punkten ett ovan är klar kan klargörande av nivån på anslutningsavgift föras
5. I samband med detta kommer tomtpriser inom Stackaområdet att fastställas
6. Beslut fattas i kommunfullmäktige om inrättande av verksamhetsområde för VA
7. Upphandling och byggnation av gatuåtgärder och VA inom Stacka
8. Försäljning av tomter och uttagande av VA-anläggningsavgift (anslutningsavgift)

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Kommunen utreder om befintlig brygganläggning har erforderliga tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. Om så inte är fallet behöver tillstånd sökas hos Mark- och miljödomstolen.

Eventuell borttagande av vass eller avvattningsanläggning av området omfattas av en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 a § MB.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Säffle kommun översiktsplan 2040.
- Planprogram för Krokstadhalvön.
- 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, Norconsult AB 2025-02-17
- Översiktlig genomförbarhetsutredning VA, inför detaljplan Duse, Norconsult AB 2025-02-17

Annat

- Grundkarta upprättad 2024-08-23, reviderad 2025-09-22, Säffle kommun

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.

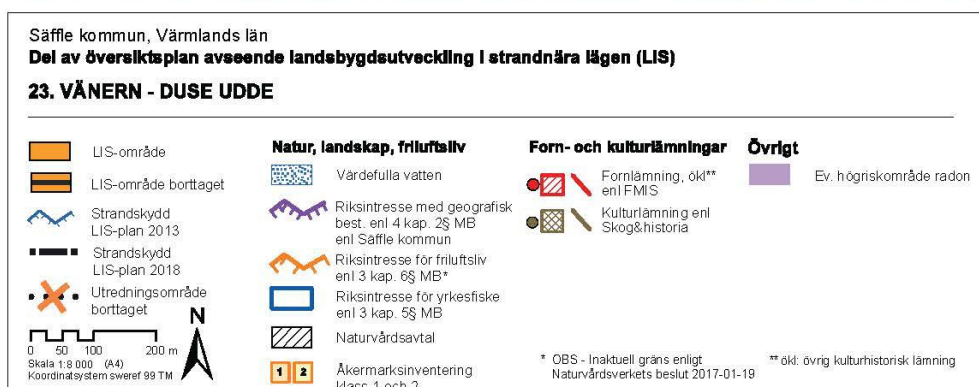
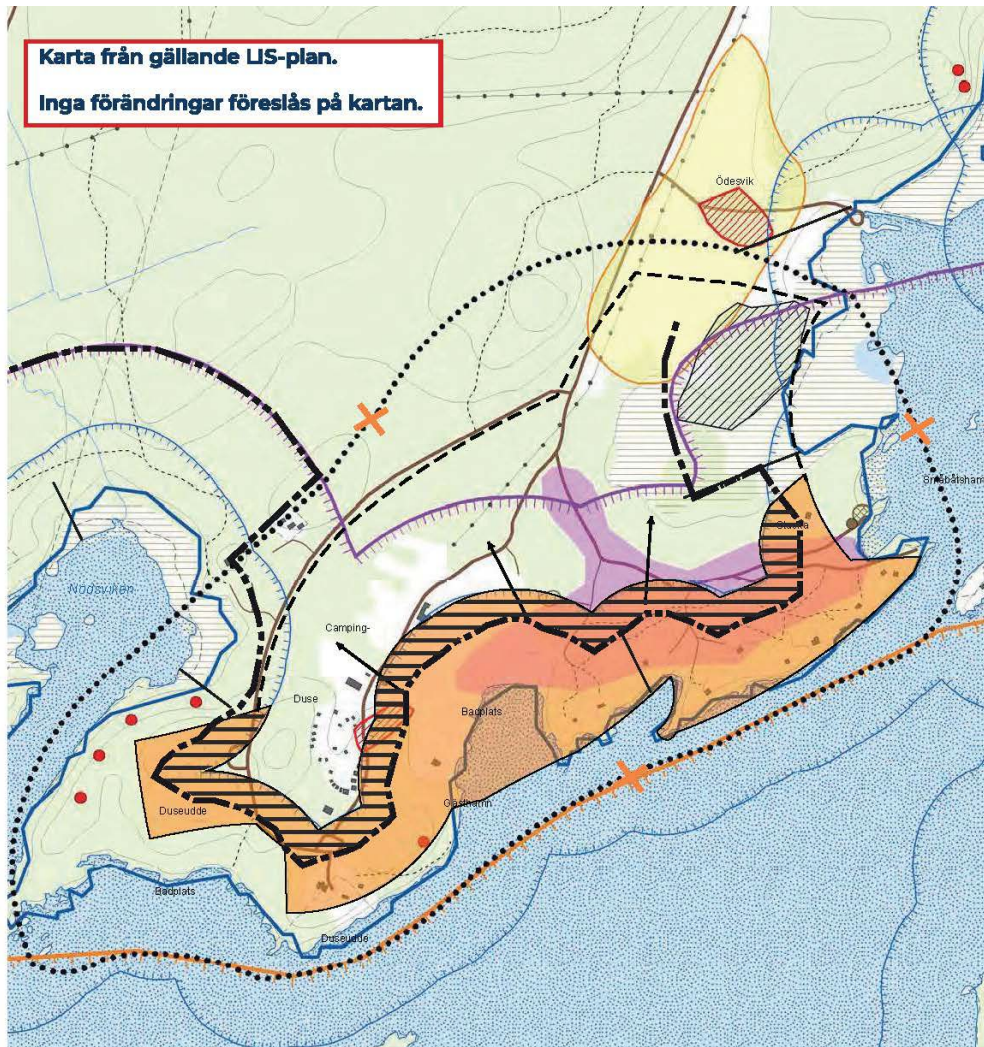
Området har genom befintlig verksamhet, läge och infrastruktur mycket goda förutsättningar att utvecklas vidare på lång sikt för turism och friluftsliv vid Vänern och kan härigenom skapa ett antal arbetsplatser.

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.



Figur 5: Karta över LIS-område för Väneren, Duse udde. Ur Säffle översiktsplan 2040.

Planprogram

Under 2022 tog kommunen fram ett planprogram för Krokstadshalvön. Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningarna för utveckling inom bland annat besöksnäring, friluftsliv och idrott, bostadsbebyggelse och teknisk infrastruktur.

Vägledande principer som togs fram som inriktning för de platsspecifika förslagen i programmet och som berör planområdet är:

- Värna om kulturmiljövärden och tillgängliggör fornlämningsområden för att införliva dagens Krokstad i den långa historien av mänskligt liv på platsen.
- Undvik exploatering av naturmark som innebär att skogen fragmenteras, för att därigenom bevara spridningskorridorer likväl som friluftsliv och rekreationsvärden.
- Förbättra områdets tillgänglighet, både från vatten och över land samt gynna hållbart resande.
- 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 åsryggens 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 fritidshuset 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

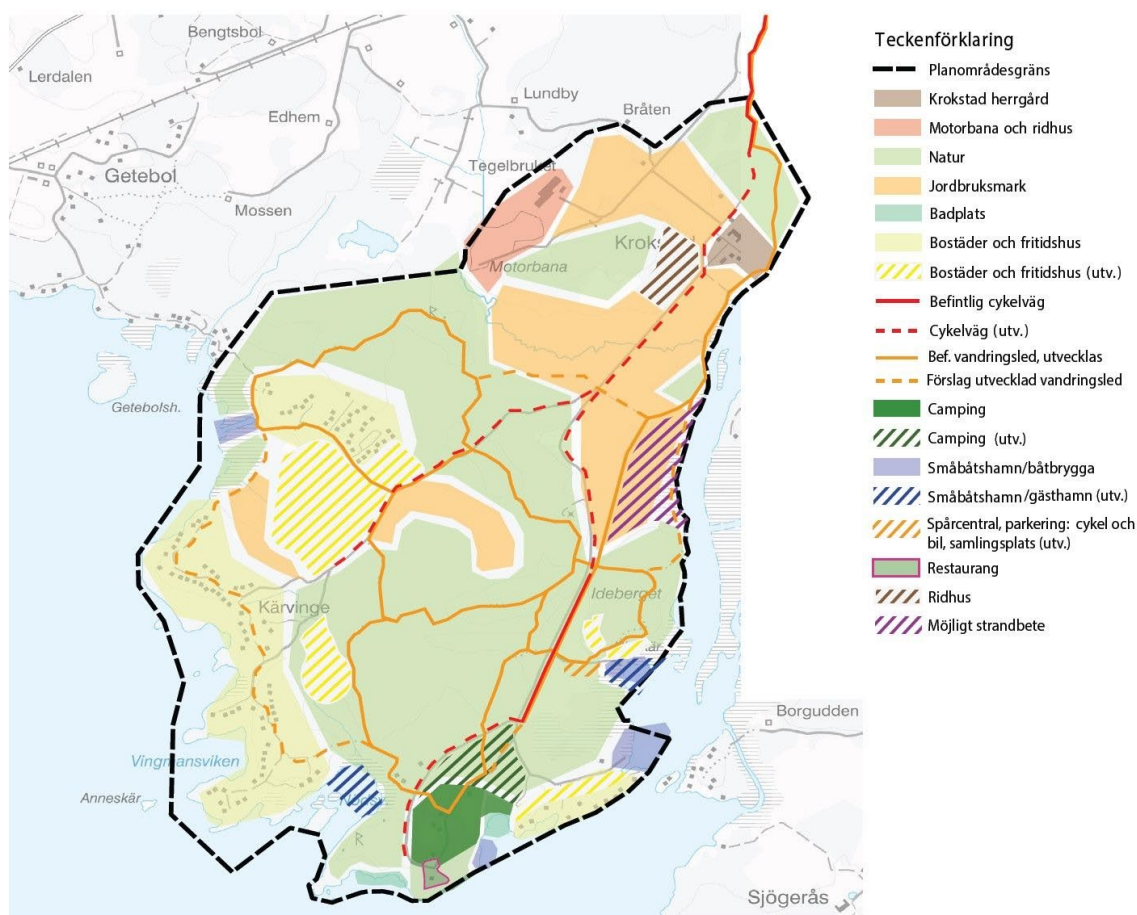
- Möjlighet för utveckling av campingområdet föreslås mot väster och nordost. Upphävande av strandskydd krävs men bedöms ha stöd i gällande LIS-plan.
- Framtida gränsdragning av markanvändning för camping behöver göras med hänsyn till allmänhetens tillgång till strandområde och befintlig infrastruktur. Exempelvis ska bakslänt av vägdike 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 6: 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 utrymmen 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; kustturism 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 vattendlegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendlegationernas 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 Vänern (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 övergödningsproblematik skall beaktas vid planering av avloppsanläggningar.

Vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus uppnår inte god status då gränsvärden 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 övergödningsproblematik. 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

Vänern 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

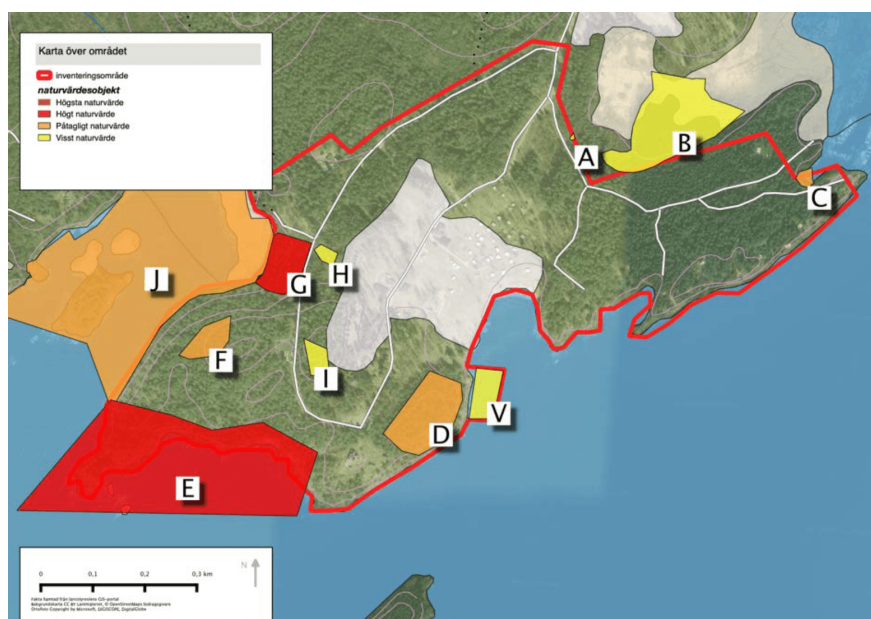
Natur

En naturvärdesinventering inklusive dykinventering har tagits fram inom ramen för planarbetet (Henric Erntsson Konsult, 2024-07-08).

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.

Inom området återfanns områden av naturvärden. Högt naturvärde har återfunnits i södra delen av planområdet samt ett område i väster. Båda områden är belägna inom föreslagen naturmark. Områden som berörs av markanvändning för camping är område H (visst naturvärde) som utgörs av al på fuktig mark samt område I (visst naturvärde) som utgörs av hållmark. Inom vattenområde V (visst naturvärde) utgörs värdet av Vänern som helhet. Sjöbotten bedöms inte vara artrik i inventeringsområdet och strandlinjen är tillgänglig för allmänheten i hela området.



Figur 7: Karta över naturvärden i området Naturvärdesinventering, 2024.

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 camping och bostäder (**a3**). Strandskyddet upphävs även för gata (**a4**) samt för vattenområde (**a2**). Delar av vägnätet, campingområdet samt befintliga arrendetomter är redan bebyggda och ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. För de obebyggda delarna av campingområdet, nya bostadsfastigheter 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.

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

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.

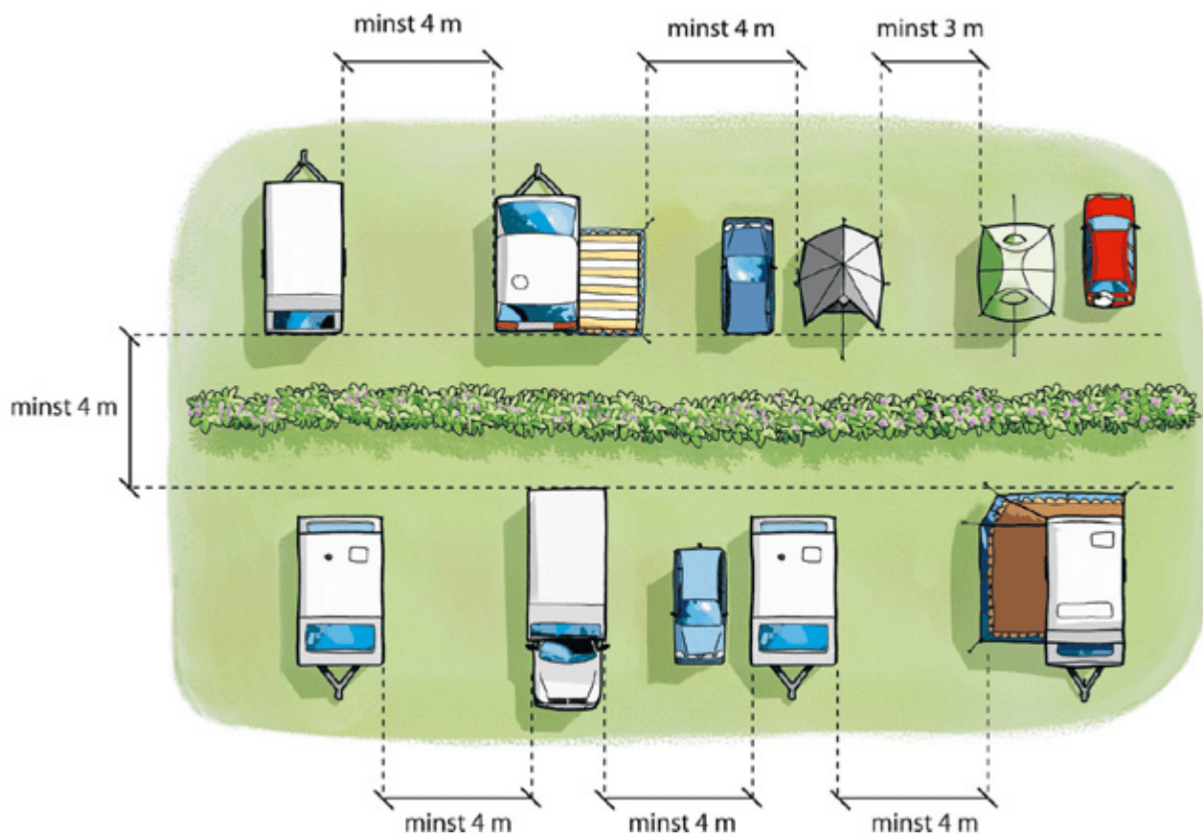
Hälsa och säkerhet

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 bygglovskedet.

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 fyra meter för att undvika att bränder sprids. Vid korttidscamping bör husvagnens dragkrok placeras utåt för att snabbare kunna flyttas och skapa brandgator vid brand i intilliggande campingenheter. Avståndet mellan två tält bör vara minst tre meter. Det är campinggästens egna ansvar att se till att avstånden till grannar hålls och verksamhetsutövarens ansvar att regler kopplat till brandskydd följs. Vidare är Räddningstjänsten tillsynsmyndighet och utövar tillsyn för exempelvis enkelt flyttbara campingenheter genom Lagen om skydd mot olyckor.



Figur 8: Illustration över rekommenderade säkerhetsavstånd. Källa: Vägledning för brandsäker camping, MSB.

Omgivningsbuller

Detaljplanen medger bostadsändamål inom Stacka. Trafiken i området består av rörelser till och från bostäderna samt till Stacka småbåtshamn. Vägen trafikeras främst sommartid.

Föreslagna bostäder bedöms inte bli utsatta för buller på grund av möjlig hastighet på Stackavägen mot småbåtshamnen. På de mindre vägarna inom Stacka området bedöms inte buller uppstå på grund av hastighet samt en mindre mängd trafikrörelser. Detta medför att ingen bedömning av omgivningsbuller behövs.



Figur 9: Bilden visar anslutningsvägen till Stacka småbåtshamn samt stugområde.

Markföroreningar

Före campingverksamheten i området har området bestått av skogsmark. Det finns inget som indikerar att området skulle beröras av markföroreningar.

Översvämning

Inom planområdet finns områden med risk för översvämning vid stigande vattennivåer i Vänern.

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

Inom campingområdet regleras lägsta färdiga golvnivå till +46,45 över angivet nollplan (**b₁**) för att klara av 200-årsnivån. Områden för bostadsändamål regleras lägsta färdiga golvnivå till +47,04 över angivet nollplan (**b₂**) för att klara av beräknat högsta flöde.

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

Skyfall

Skyfall bedöms kunna hanteras inom befintliga och föreslagna flödesvägar på grund av det sjönära läget samt låga konsekvenser nedströms, ingen fördröjning inom detaljplanen bedöms krävas. Om omledning av dike längs Dusevägen krävs för att avvattna naturområdet i västra planområdet kan trummor i anslutningsvägar till tomter behöva dimensioneras upp.

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

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 Vänern 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 Vänern 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 Vänern 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

Vid framtagandet av planprogram för Krokstadhalvön utfördes en bebyggelseantikvarisk bedömning. Fyrbostaden med övriga byggnader, stengärdesgård och grunden för ledfyren ger en helhetsbild av ett äldre fyrvaktarboställe. Fyrbostadens lanternin samt vita fasad ut mot Vänern som tydligt berättar om dess ursprungliga funktion.

Inom ramen för detaljplanearbetet har en kulturmiljöutredning genomförts, Kulturmiljöutredning vid Duse-Stacka (Värmlands museum, rapportserie 2024:03). Utredningen genomfördes under april 2024 genom arkiv- och kartstudier och fältinventering.

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 husförhörslängder 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 boplats 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 boplats 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 (ö₁) vilket inte bedöms innebära en betydande påverkan på lämningen. Bestämmelsen gäller för fornlämningens utbredning samt ytterligare 25 meter som bedöms utgöra fornlämningsområdet.

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 10: 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.

PBL:s krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska beaktas för att förbättra områdets tillgänglighet. En universell utformning är utgångspunkt. Idag finns brister gällande tillgänglighet för rörelsehindrade vilket till viss del kan förbättras genom planförslaget.

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.

Fastigheten Krokstad 3:122 är dag ansluten via campingens VA-anslutning till kommunalt VA. De tekniska förutsättningarna finns inte för en utbyggnad av det allmänna VA-nätet fram till fastigheten och fastigheten behöver fortsatt vara ansluten via campingen.

De kommunala VA-anläggningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att med mindre åtgärder i befintliga spillvattenpumpstationer tillgodose behovet för tillkommande exploateringar såsom ökad verksamhet på campingen.

Vid en utbyggnad av de kommunala VA-anläggningarna så förvinner möjligheten för sommarvatten och alla fastigheter inom kommande VA-verksamhetsområde får en VA-anslutning.

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 (väg 27 858) 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 föreslås vägnätet med enskilt huvudmannaskap (a₁).

Parkeringsplats för småbåtshamnen i Stacka medges genom kvartersmark för parkering (P).

Gång- och cykeltrafik

Från Säffle centrum finns idag en gemensam gång- och cykelväg från Säterivägen 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 Säfte Krokstad 3:1 för att bilda nya fastigheter efter att planen fått laga kraft. Förvärv av bostadsfastigheter inom Stacka för befintliga arrendatorer är frivilligt, dock kommer en omförhandling av arrendeupplåtelsen att ske eftersom förutsättningarna ändras efter planläggning och utbyggt kommunalt VA.

Kvartersmark för Camping (**O₁**) ska avstyckas från Säfte Krokstad 3:1. Intentionen är att kommunen ska 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**).

All allmän platsmark (**NATUR**) föreslås upprättas med kommunalt.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för tillfartsvägar och naturområden där det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Ledningar för VA och el inom plankartans markreservat (**u₁**) kan med säkerställas i sina lägen med ledningsrätt. Befintliga ledningar till förmån för fastigheten Krokstad 3:122 samt befintliga ledningar för fastigheter i Sjögerås ska säkerställas genom servitut. Befintliga avtals servitut för Vattenfalls el-anläggningar kommer fortsatt gälla i sina lägen.

VA

Planförslagets genomförande medför att VA-huvudmannen behöver ta beslut om kommunalt VA-verksamhetsområde för planområdet.

En utbyggnad av kommunalt VA-nät 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 innebär att alla arrendestugor, samt en arrendestuga utanför planområdet samt småbåtshamnen kommer att förlora möjligheten till sommarvatten. Möjlighet för arrendatorer utanför planområdet för frivillig anslutning till kommunal va-anläggning kommer att erbjudas mot erläggande av anslutningsavgift. Det är fastighetsägarens eller arrendatorns ansvar att bygga servisledning fram till av VA-huvudmannens anvisad förbindelsepunkt för vatten- och spillvatten.

För enskilda arrendatorer inom Stackaområdet kommer friköp av de blivande avstyckade bostadsfastigheterna att vara frivilligt. Dock kommer anslutning till den kommunala VA-anläggningen för spillvatten, efter beslut om inrättande av VA-verksamhetsområde i kommunfullmäktige, att bli tvingande. Möjlighet att ansluta sig även till dricksvattnet finns..

För de fastighetsägare eller arrendatorer som inte har möjlighet att själva finansiera anläggningsavgiften (anslutningsavgiften) för vattentjänster genom till exempel eget kapital eller banklån kan kommunen under vissa förutsättningar erbjuda att en anslutningsavgift (anslutningsavgift) får delbetalas. För att kommunen ska vara skyldig att upprätta en avbetalningsplan för anläggningsavgiften så krävs det att avgiften är betungande med hänsyn till fastighetens

ekonomiska bärkraft och andra omständigheter. Denna regel vänder sig endast till privatpersoner och endast till de fastighetsägare som inte ska betala avgiften i samband med nybyggnation. Enligt proposition (2005/06:78) till Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster så är denna regel tänkt att användas mycket restriktivt, eftersom både fastighetens ekonomiska bärkraft ska vara låg samtidigt som fastighetsägaren har låg betalningsförmåga.

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.

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 ianspråktagen 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.

Natur

De naturvärden som påträffas inom naturvärdesinventeringens område H, I samt V kan vid en utbyggnad av campingen påverkas eller försvinna.

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, fram till samråd och Marielle Nilsson, samhällsplanerare efter samråd, granskad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och i samarbete med tjänstepersoner från kommunledningskontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt Teknik- och fritidsförvaltningen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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.

Allmän plats

Användningsbestämmelser

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. 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§)

Egenskapsbestämmelser

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Regleringen av huvudmannaskap görs i syfte att möjliggöra enskilt huvudmannaskap för gata 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§.).

a₄ - Strandskyddet är upphävt

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§.).

Vegetation₁ - Egenskapsområde ska hållas fritt 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§).

Vattenområde

Användningsbestämmelser

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§).

W₂ - Bastu

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för uppförande av bastu 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

a₂ - Strandskyddet är upphävt

Motiv: Regleringen av upphävande av strandskydd för vattenområde görs för landsbygdsutveckling och för att 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§).

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B- Bostäder

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 trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§). (PBL 2 kap. 5§).

E₁ - Transformatorstation

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra områdets elförsörjning. Detta motiveras av detaljplanens syfte samt att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§). (PBL 2 kap. 5§).

N₁ - Friluftsbad

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra områdets funktion som badplats för allmänheten och campingens gäster. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (PBL 2 kap 3§).

N₂ - Friluftsområde

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra områdets funktion som friluftsområde med strandpromenad invid brygganläggningen. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och 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§).

P - Parkering

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra parkering för besökare till småbåtshamnen 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§)

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§).

Egenskapsbestämmelser

a₃ - Strandskyddet är upphävt

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§).

a₅ - Bygglov krävs inte för åretsruntoppställda enkelt flyttbara husvagnar, husbil eller tält. Bestämmelsen gäller under den tiden som detaljplanen är gällande.

Motiv: Ändrad lovplikt regleras i syfte att underlätta för säsongsutyrning av campingplatser. Detta motiveras av planens syfte samt att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en god ekonomisk tillväxt? (PBL 2 kap. 3§)

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 200-årsnivån för Vänern. 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 beräknad högsta nivå för Vänern. 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 med hänsyn till landskapsbild och dagvatten. 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 med hänsyn till landskapsbild och dagvatten. 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 med hänsyn till landskapsbild och dagvatten. 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 campingenhet är 100 m².

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och samtidigt möjliggöra för utveckling av campingområdet med hänsyn till landskapsbild och dagvatten. 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 30000m².

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att begränsa byggnadsarean och bevara landskapsbilden med hänsyn till landskapsbild och dagvatten. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av campingen 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 med hänsyn till landskapsbild. 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: Regleringen syftar till att säkerställa att bostadsbebyggelsen är anpassad till landskapsbilden sett från Vänern i enlighet med de rekommendationer som anges för LIS-området. 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§).

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

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa att bostadsbebyggelsen är anpassad till landskapsbilden sett från Väneren i enlighet med de rekommendationer som anges för LIS-området. 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§).

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Regleringen syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggning inom ytor för avfallskärl och postlådor. 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 samt 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 samt 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 samt 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 samt 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 samt 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§).

j₁ - Staket får inte uppföras mot allmän plats

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till badplatsen och friluftsområde vid bryggan. Bestämmelsen 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§).

k₁ - Fyrbostadens vita fasad mot Vänern ska bibehållas.

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa fyrens huvudsakliga kulturhistoriska värde. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att området ska utformas med god anpassning till kulturvärden på platsen (PBL 2 kap.6§)

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga och nya ledningar som är belägna inom föreslagen kvartermark 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§).

ö₁ - 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 samt att området ska utformas med god anpassning till kulturvärden på platsen (PBL 2 kap.6§)

ö₁ - Marken får inte förses med byggnadsverk

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

::: - Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Regleringen om att marken inte får förses med byggnad sätts för att säkerställa fri sikt mellan Duse Fyr och Vänern. Detta motiveras av planens syfte samt 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, kulturvärden och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

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

Motiv: Regleringen anges inom område för postlådor och avfallskärl och syftar till att möjliggöra mindre komplementbyggnader för dessa. 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 och intresset av 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, men möjliggöra utveckling av verksamheten genom exempelvis inglasning av befintlig terrass. Detta motiveras av planens syfte samt 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 palatsen 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§).