

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

UNDA BAD- OCH CAMPINGPLATS

Herrestads församling, Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 23 dec 2004



Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att reglera befintlig campingplats. Detaljplanebestämmelserna ersätter naturreservatföreskrifterna inom områden som är avsedda för camping och bebyggelse. Idag krävs både bygglov från kommunen och tillstånd från länsstyrelsen. Plats bereds för fler stugor för korttidsuthyrning genom en utvidgning av campingplatsen österut. Anpassning till omgivande landskap förbättras genom planteringar. Flera allmänna intressen och riksintressen samordnas genom detaljplanen.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ✓ Unda - Mollön. Planutredning och program för detaljplan m.m.
- ✓ Redogörelse för programsamråd
- ✓ Plankarta med bestämmelser
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Genomförandebeskrivning
- ✓ Fastighetsförteckning
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Utlåtande efter utställning

Plandata

Området ligger norr om Byfjordens mynning mot Havstensfjorden och öster om Mollön. Denna del av Byfjorden omtalas i fortsättningen med sitt lokala namn, Vrångelyckan. Planen omfattar nuvarande campingplats samt en del av skogsmarken öster om campingen.

Planområdets areal är ca 13 ha. Vägavståndet till Uddevalla centrum är ca 9 km och till Torps köpcentrum 5 km.

Program för detaljplanen

Ur planprogrammet, som omfattar ett betydligt större område än det som detaljplaneras denna gång, citeras följande.

”Detaljplanen skall behandla det långsiktiga samspelet visuellt och funktionellt mellan kulturhistoriskt värdefullt jordbrukslandskap, område för camping och andra anläggningar för turistnäring och rekreation, samt område för promenader och naturupplevelser.”

”Fler stugor för korttidsboende under förlängd säsong. Samordning med övrig besöksnäring, idrott, andra evenemang och dylikt. Andelen säsongscampare begränsas till förmån för turism och besöksnäring under rimlig hänsyn till campingplatsens drifekonomi. Inga fler ”villavagnar”, de befintliga bör hänvisas till andra platser i kommunen...”

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Enligt den antagna översiktsplanen för staden, antagen 1996, är området reserverat för ”Idrotts- och fritidsanläggningar” och är av allmänt intresse för friluftslivet.

Detaljplanen således förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

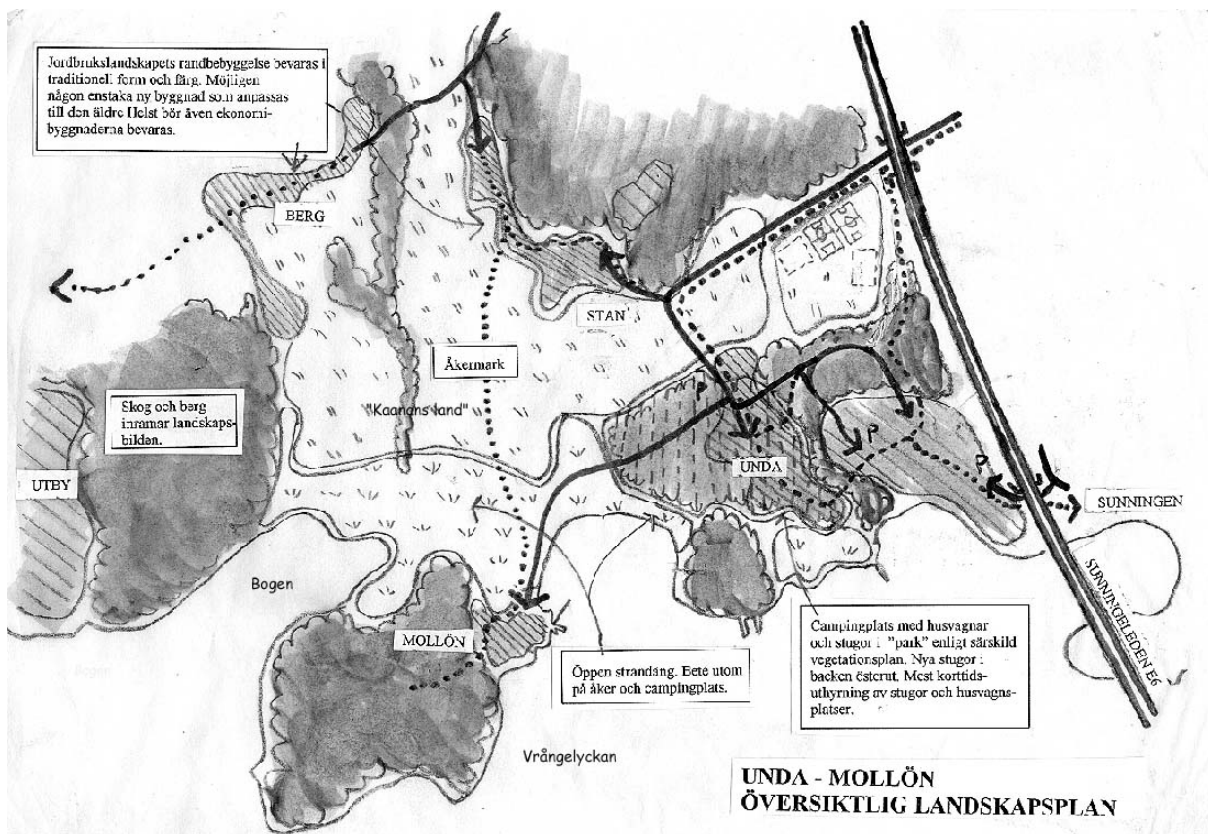
Ingen detaljplan finns inom eller i direkt anslutning till området.

Riksintressen

Grundbottnarna i fjorden ner till 6 meters djup är av riksintresse för fisket. Viken Bogens yttre delar, väster om planområdet, ingår i det för naturvården enl. MB 3 kap. riksintressanta området Havstens fjord, vilken också ingår i nätverket Natura 2000. Hela planområdet är av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt de s.k. geografiska riktlinjerna i MB 4 kap.

Övriga allmänna intressen

De allmänna intressen som enligt översiktsplanen och detaljplaneprogrammet skall beaktas i anslutning till området är jordbruk, naturvård, kulturvård, friluftsliv och turism. Utförligare redogörelse finns i detaljplaneprogrammet. Målsättningen är att samtliga intressen skall kunna samsas i området .

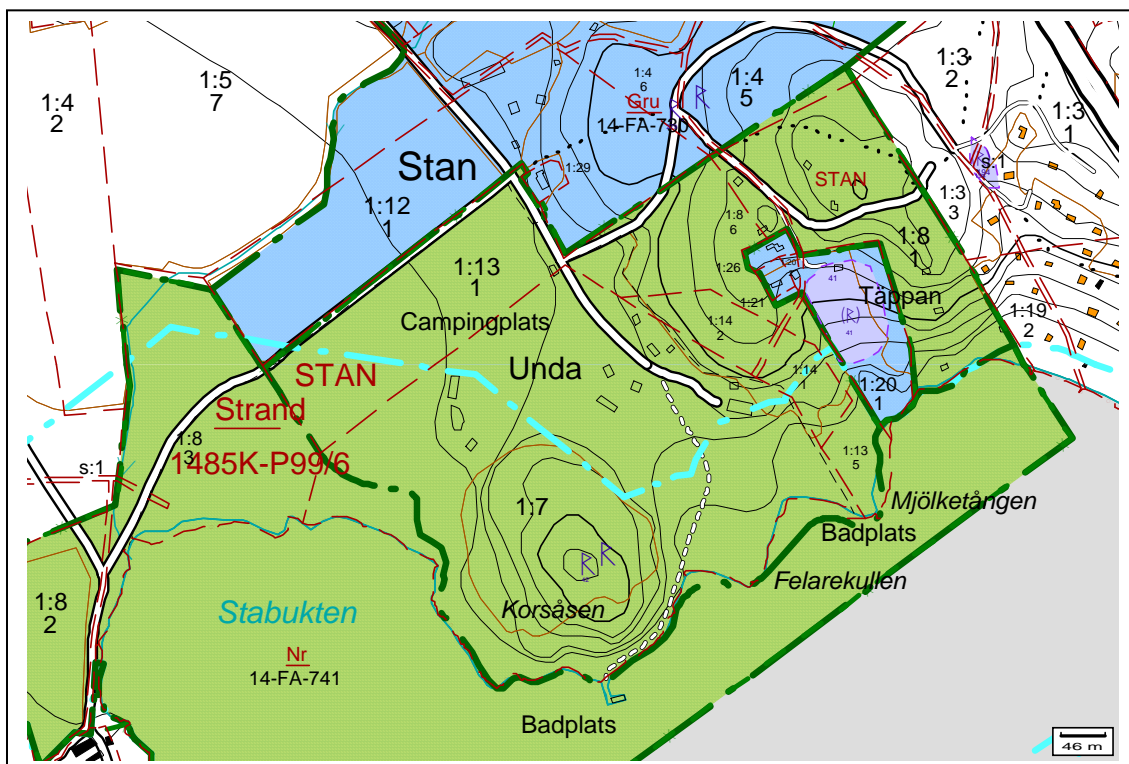


Förordnanden

Campingplatsen och Mollön är avsatt som naturreservat enligt 7 kap miljöbalken. Kommunen äger marken inom reservatet. Syftet med reservatet är att säkerställa området för rekreation och friluftsliv. Alla förändringar av markanvändningen inklusive nya byggnader kräver i dag länsstyrelsens tillstånd. För byggnader krävs dessutom bygglov från kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd. Nu aktuellt detaljplaneförslag ligger i sin helhet inom det befintliga reservatets gränser.

Inom vissa strandnära områden gäller strandskydd, även inom naturreservatet, med förbud mot bl.a. nya byggnader. Campingplatsen och ett område nordost om den är skyddsområde för vattentäkt, vilket inte längre är aktuellt att hävda, då området anslutits till kommunens va-nät.

Länsstyrelsen har upprättat ett förslag till nytt naturreservat som kommer att omfatta hela området runt Havstens fjord, det s k Natura 2000-området med omgivande värdefulla naturmiljöer och landskapselement. Det äldre reservatet kommer att ingå i det nya med gränser som anpassas till nu aktuell detaljplan.



Gällande förordnanden: Naturreservat, strandskydd och skyddsområde kring vattentäkt

Förutsättningar och förändringar

Markanvändning

Endast smärre förändringar i markanvändning föreslås. En begränsad utvidgning mot öster för ytterligare campingstugor föreslås.

Mark och vegetation

De planare delarna av området som tidigare varit åker- och betesmark är i dag gräsbevuxna med spridda träd. Närmast fjorden finns öppna strandängar som i dag hävdas genom slätter.

Oreglerad bebyggelseutveckling eller utbredning av husvagnsuppställning utan stöd av vegetation och trädriddar kan avsevärt försämra landskapsbilden och försvåra allmänhetens tillträde.

En vegetationsplan skall upprättas för campingplatsens anpassning till omgivande kulturlandskap och för närmiljön runt husvagnar och tält. Utförda planteringar är ett villkor för bygglov.

Bergspartierna inom området består mest av hållmark bevuxen med tallar och enar med inslag av lövträd, mest ek.



Områdets västra del från Mollön, maj 2003

Geoteknik

Områdena som inte är berg består av finsediment till varierande djup, mest lera. Ingen ny bebyggelse föreslås inom sådana partier utom i områdets norra del, där några befintliga villavagnar på sikt får ersättas med campingstugor. Enligt geotekniska undersökningar finns inga stabilitetsproblem inom planområdet.

Markradon

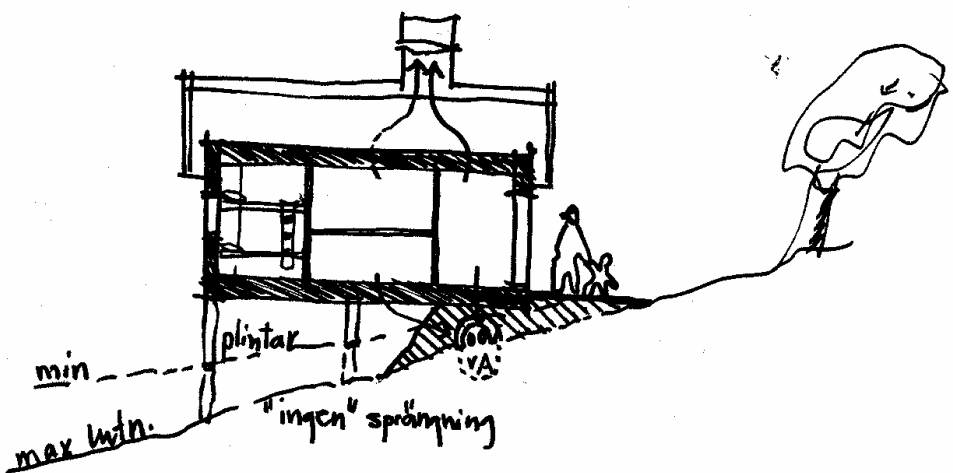
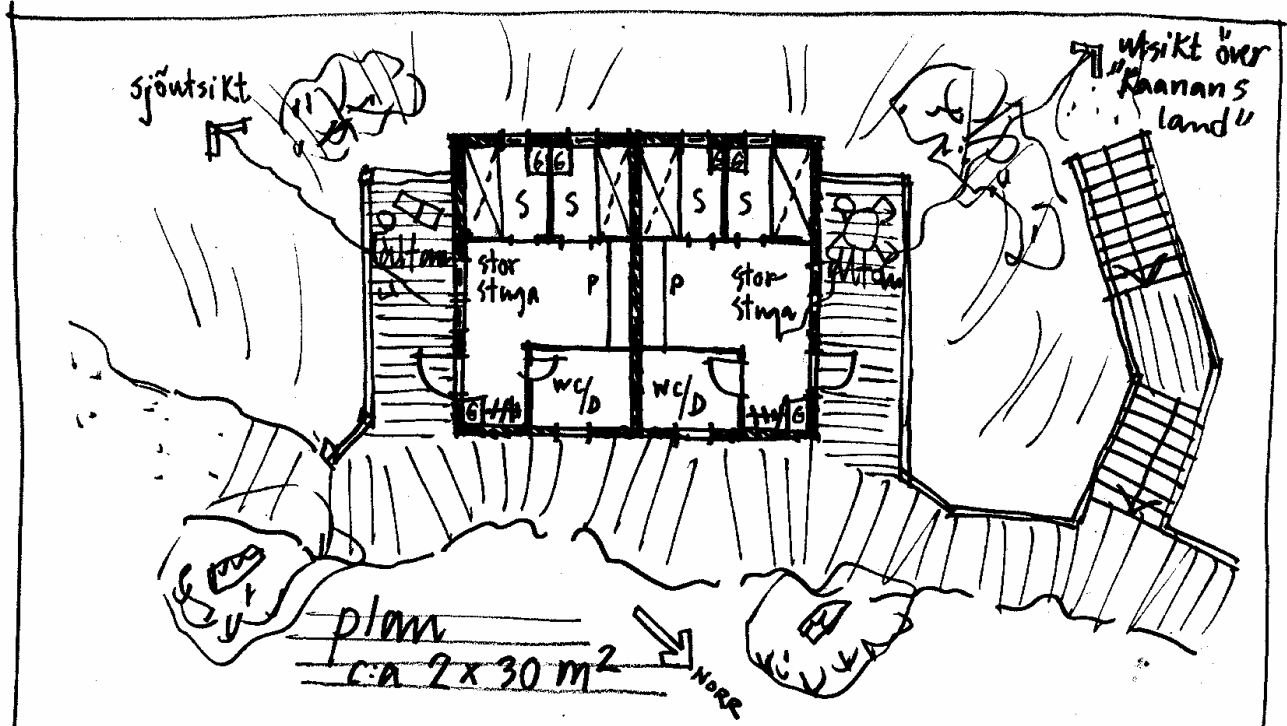
Områdets östligaste del, där nya campingstugor föreslås, är ett s.k. högriskområde för geostrålning. Ett radonsäkert byggande är nödvändigt här.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom planområdet. Enligt yttrande från Bohusläns museum kan okända fornlämningar finnas i vissa delar av området, speciellt i övergångszonen mellan slätt och berg. Markarbeten inom dessa delar av planområdet skall föregås av arkeologisk utredning.

Bebyggelse

En tillsynsbostad, som inte är avsedd att avstyckas, finns inom planområdet. I övrigt finns campingens servicebyggnader och ett femtontal stugor avsedda för korttidsuthyrning. Planen medger att ytterligare ca 25 stugor om en eller två lägenheter uppföres. De skall till form och färg anpassas till lokal byggnadstradition. Ett exempel på ”parhus” visas här som illustration. Grundläggning med plintar på berg ger små ingrepp i marken samtidigt som risken för radoninträngning minskar.



skissexempel till "parstuga" för Unda camping

aug 96 SBK plan/Slw uddevalla kommun

Badplatsen

Stränderna vid Unda erbjuder varierade badmiljöer från långgrunda sandstränder till brantare klippor. Badet är populärt och används inte bara av campare och Uddevallabor utan av en stor del av regionens befolkning. Badet kan därför inte inhägnas som en del av en "halvprivat" campingplats utan måste vara allmänt tillgänglig i sin helhet. Den ligger därför utanför detaljplanen men gångväg till bad och båtbygga samt huvuddelen av parkeringen ligger inom planområdet.

Campingplatsen

Plats ordnas öster om campingens huvudgata för nya campingstugor med eller utan dusch och toalett, som mest ca 50 lägenheter i parhus och/eller enkelstugor. De kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ny receptionsbyggnad med plats för butik och servering samt nytt läge för bangolf - om behovet av stugor ökar så att den nuvarande bangolfsplanen måste flyttas - kan ordnas i anslutning till infarten. Väster om receptionsbyggnaden finns idag ett antal stugor samt några "villavagnar" med anslutning till va-nätet. Villavagnarna ersätts efter hand med stugor. Detta stugområde skall, liksom området där husvagnar och husbilar tillåts, skall omgärdas av planteringar och träd enligt intentionerna i den planeringsskiss som hör till denna detaljplan. Med hänsyn till de övergripande allmänna intressena medges inte uppställning av husvagnar och husbilar på de öppna strandängarna.

På uppställningsplats för husvagnar får inga fasta anordningar såsom skärmtak, plank och dylikt byggas.

Unda bad- och campingplats är i kommunens översiktsplan prioriterad för besöksnäringen och turismen. Området är avsett för sådana husvagnar som är registrerade och får framföras på allmän körväg. Fler fast uppställda villavagnar eller liknande "fritidshus" tillåts därför inte utan hänvisas till andra campingplatser i kommunen.

Som underlag för husvagnuppställning, eluttag osv finns en äldre "tomtkarta" som inte längre är aktuell med dagens mått på vagnar och förtält. Tomtstorlekarna är för små för att tillgodose brandkraven. Ny tomtindelning, även anpassad till planeringsplanen, är nödvändig. Totala antalet tomter regleras löpande i arrendeavtal.

Lekplatsen

I områdets östra del finns bl.a. en stor vattenrutschbana och några lekredskap. Hit kan även andra lekredskap förläggas. Lekplatsen skall vara allmänt tillgänglig och bör förvaltas gemensamt med badplatsen som ligger utanför campingen men inom naturreservatet. En mindre bollplan vars underhåll är eftersatt har funnits norr om vägen ner mot Mollön, väster om campingplatsen. Hela det kommunägda området norr om Mollövägen fram mot strandängarna vid Bogen håller på att växa igen med vass och alsly. Med hänsyn till landskapsbilden är det viktigt att detta område röjs och betas i fortsättningen, vilket lämpligen regleras i den skötselplan för det nya naturreservatet som kommer att upprättas. Ytor lämpade för bollspel finns t ex i anslutning till strandängen söder om vägen mot Mollön.

Tillgänglighet

Med undantag av de brantaste bergspartierna är hela campingen och badet tillgängligt för rörelsehindrade. Nya stugor i östra branten kan förses med ramper för rullstolar.

Med hänsyn till ordningsfrågan och möjligheten för personal på campingen att avhysa störande besökare nattetid kan "kvarteren" med tält- och husvagnsplatser och för stugor behöva stängas in. Det måste dock alltid vara möjligt att passera till fots genom campingen från infartsvägen och från befintliga hus öster och norr om campingplatsen till badplatsens olika delar och till Unda brygga.

Vägar och trafik

Infartsvägen fram till receptionen delas med några av fritidsstugorna som ligger mellan campingplatsen och Sunningeleden. Ett särskilt körfält för trafik till dessa stugor bör ordnas så att inte kön till receptionen blockerar.

Parkering

Besökande till campingen och till badet hänvisas till ängen sydväst om infarten. Ytterligare besöksplatser finns mellan Mollön och Unda Camping. Den sammanlagda kapaciteten behöver utökas under varma sommandagar med ytterligare mark, t ex med tillfällig uppställning på intilliggande åkermark.

Vegetationsplan

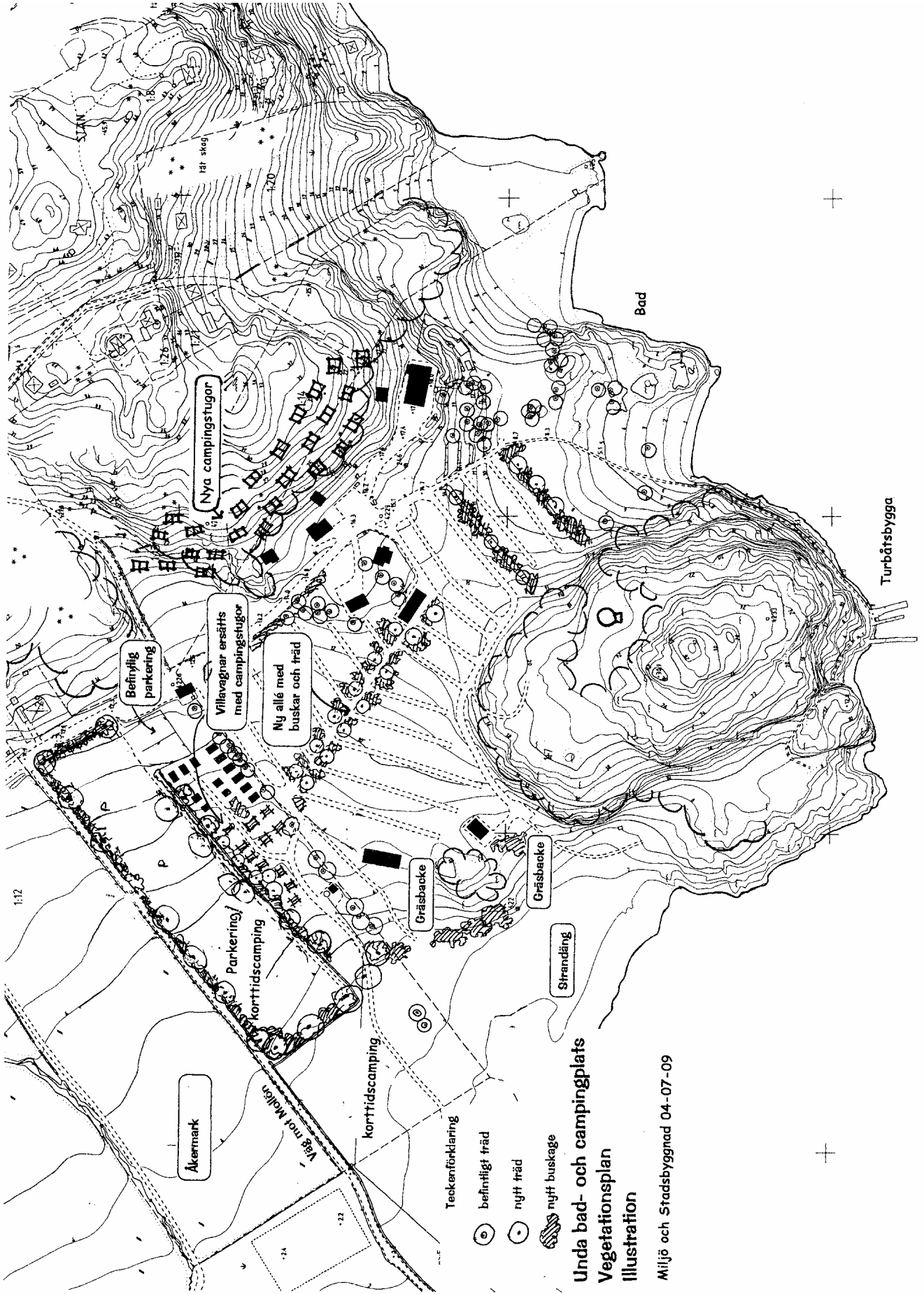
Syftet med en särskild vegetationsplan är flera. Campingplatsen är en del av det värdefulla kulturlandskapet där många fler än campare vistas. Av tradition har bebyggelse placerats i gränsen mellan den öppna jordbruksmarken och de åtminstone i modern tid lövskogsklädda bergen. Campingplatsen med sina husvagnar, stugor och parkeringsplatser har tagit delar av den öppna, tidigare brukade marken i anspråk. Genom att plantera nya mjukt formade "skogsbryn" kan en anpassning ske till det traditionella jordbrukslandskapet. Omsorgsfullt val av låga buskage kompletterade med högre träd kan ge både den önskade landskapsbilden och möjligheter till utblickar från stugor och husvagnsfönster. Vindskydd och skugga liksom mer småskalig miljö får man också. Med rätt vald plantering blir miljön mer trivsamt och omväxlande även inom området, till glädje för gästerna och för besöksnäringen.



Några exempel på avskärmning och rumsbildning från Getteröns camping, Varberg. Här fanns tidigare ett öppet och blåstigt fält.

Kartskissen som följer visar principer för planteringarna. Förutom avskärmning utåt bör planteras en central allé utmed huvudvägen genom den befintliga campingen.

Lokalt förekommande trädsorter och buskar väljs, t.ex. ek, oxel, lind, björk, pil, tall, slån och nyponros. Sortval och tekniska frågor vad gäller anläggning och plantering löses i samråd med kommunens sakkunniga liksom frågan om finansiering och skötsel.



**Unda bad- och campingplats
Vegetationsplan
Illustration**

Miljö och Stadsbyggnad 04-07-09

1:12

Åkermark

Väg mot Mellan

Parkeringskorttidscamping

korttidscamping

Gräsbacke

Gräsbacke

Strandäng

Bad

Turboatsbygga

Teckenförklaring

⊙ befintligt träd

○ nytt träd

⊕ nytt buskage

Strandäng

Miljökonsekvenser samt planens förenlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser

De föreslagna förändringarna är inte av den omfattningen att områdets dokumenterade allmänna intressen eller riksintressen skadas. Genomförs de föreslagna åtgärderna i form av markreglering, plantering runt campingen m.m. ökar snarare områdets värde för närboende och besökande. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enl. PBL 5:18 behövs inte, då ingen betydande påverkan kan befaras på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Nya campingstugor i backen öster om dagens campingplats skadar inte landskapsbilden påtagligt. Det föreslagna bebyggelseområdet är av mindre betydelse som strövområde. Marken utgörs av berghällar med spridd tallskog. Stugorna placeras på plintar enligt bifogad skiss utan att hållarna behöver påverkas annat än marginellt. Värdefulla äldre tallar och enar kan med fördel för områdets kvalitéer få leva kvar.

Administrativa frågor

Förordnanden enligt miljöbalken

Gränserna för strandskyddet och naturreservatet bör ändras och anpassas till detaljplanens gränser och till förslaget till nytt naturreservat för Havstens fjord.

Förordnanden föreslås upphäva inom de områden där de ersätts av detaljplanens bestämmelser. Tillståndsprövningen förenklas därigenom utan att de intressen skadas som förordnandena skall skydda, naturvården och friluftslivet.

Vegetationsplan och bygglov

Ett villkor har införts om att vegetationsplanen skall vara genomförd innan bygglov får lämnas inom berörd del. Plantering och skötsel regleras närmare i avtal mellan kommunens tekniska kontor och campingplatsens arrendator.

Handläggning

Detaljplanen handläggs med s.k. normalt förfarande med programremiss, samråd och utställning innan kommunen antar planen.

Planavdelningen vid Miljö och Stadsbyggnad har upprättat förslaget till detaljplan i samverkan med övriga berörda förvaltningar, sammanslutningar och enskilda.

Kontorets kontaktperson är Sören Larsson.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Sören Larsson
planchef