



Antagandehandling

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN NR:

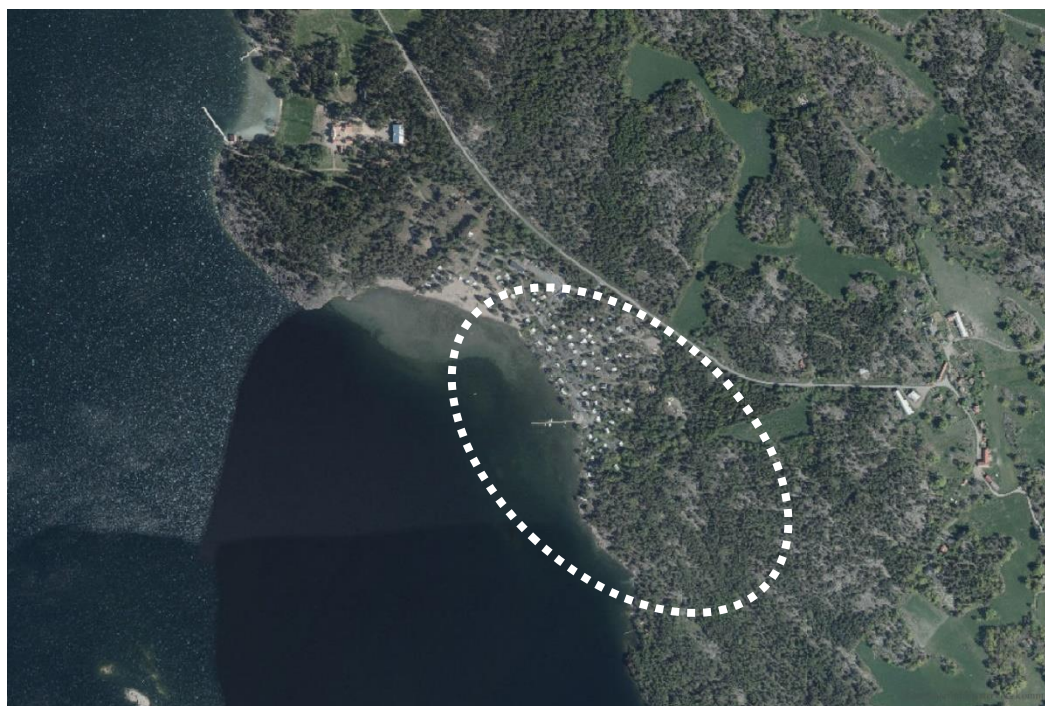
DNR:2015/446

Detaljplan för

Hallmare 1:6 med flera, Hallmare Havsbad

Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2020-01-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2020-01-09
- Granskningsutlåtande, 2020-01-09

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Samrådsredogörelse 2019-06-17
- Samrådsredogörelse 2 2019-10-31
- Fastighetsförteckning, 2020-01-09
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-06-17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Hallmare Havsbad AB har inkommit med en ansökan om upprättande av detaljplan för befintligt campingområde på fastigheten Hallmare 1:6. Detta i syfte att möjliggöra utveckling med förnyelse av byggnader och anläggningar i ett planområde motsvarande verksamhetens nuvarande utbredning.

Fastigheten och campingen såldes år 2004 av Västerviks kommun genom tomträtt till nuvarande ägare Hallmare Havsbad AB. Området är planlagt som friluftsområde och har sedan omkring 1967 använts för camping och bad. I dagsläget innefattar campinganläggningen uthyrningsstugor, uppställningsplatser för villavagnar, husvagnar och tält samt badplats, båtbygga, lekplats och diverse serviceanläggningar.

Campingområdet omfattas av en byggnadsplan för fritidsområde från 1966-07-11. Byggnadsplanen överensstämmer inte med hur campingverksamheten utvecklats och ser ut idag gällande exempelvis byggrätter. Byggnadsplanen är inte anpassad för att möjliggöra en utveckling av en modern campingverksamhet som uppfyller dagens behov och krav på campingar. Dessutom är byggnadsplanens reglering otydlig när det gäller vad som tillåts och inte inom exempelvis planbestämmelsen "park eller plantering", vilket försvårar tolkning av planen. Det finns således ett behov av en modern detaljplan som kan reglera utvecklingen med utgångspunkt i rådande förhållanden och dagens behov och krav på campingar. Särskilt med hänsyn till att senare rättsfall i andra kommuner lett till att långtidsuppställning av vagnar numera klassas som byggnader vilket leder till en omfattande prövningsprocess.

Ett underlag behövs för en tydlig beskrivning hur campingen ska få utvecklas. Genom en ny detaljplan för området upprättas kan frågor om strandskydd, bygglovskrav och hur allmänhetens intressen ska tillvaratas klargöras.

Syfte

Planen ska möjliggöra en expansion och utveckling av Hallmare camping. Förslaget ska ge tydlig information om hur kvarteretsmark för camping får användas samt att tillgängligheten för allmänheten till badstranden säkerställs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid nordöstra stranden av Rågödjun, ca 5 km sydost om Loftahammar.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 15 ha.

Markägoförhållanden



Illustration av berörda fastigheter.

Fastigheter som helt eller delvist ingår inom planområdet är:

Hallmare 1:4, ägare privat

Hallmare 1:6, ägare Hallmare Havsbad AB (tomträtt)

Hallmare 1:5, ägare privat

Hallmare 1:10, ägare privat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, antagen 2014, anges målet att näringslivet ska få god service att utveckla sina företag samt att besöksnäringen ska utvecklas. Översiktsplanen anger även att en utveckling av landsbygden, kust och skärgården är viktig för Västerviks kommun, där möjligheten att bo och bygga är en väsentlig förutsättning.

Planområdet omnämns inte specifikt i översiktsplanen eller i de fördjupade tätortsstudierna.

Detaljplaner

För det aktuella detaljplanområdet gäller *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheten Hallmare 1:10 och 1:11 samt samfällda områden, Loftahammar kommun, Kalmar län, 1966-07-11*. Planen medger en begränsad byggrätt för ca 25 stugor sammanförda i grupper med mellanliggande friområden. I övrigt medges ett område avsett för kiosk, servering och toaletter, ett område för bryggor och badanordningar samt flera områden för parkeringsplatser.

Användningen av vattnet begränsas liksom byggnaders utformning avseende byggnadssätt, byggnadens läge, byggnadsyta per tomtplats samt byggnadshöjd.



Gällande plan för området. brun: park eller plantering, röd: område för friluftsbad, gul: område för bostadsändamål, blå: vattenområde (V) och vattenområde som får överbyggas (Vb), vit: vägmark.

En del av planområdet i nordöst är ej detaljplanelagt. Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program.

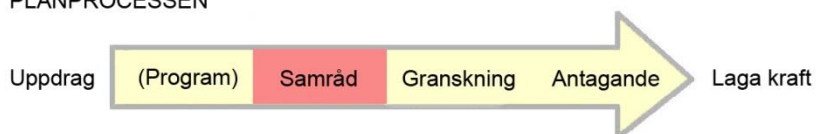
Planuppdrag och övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2016-09-26 § 320 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Program har inte bedömts nödvändigt.

PLANPROCESSEN



Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

Förenlighet med 3-5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap, MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras på grund av planens genomförande.

Föreslagen planering tar i anspråk områden som till stor del redan används på ett sätt som svarar mot den nya detaljplanens syfte och intentioner. Badplatsen används i dag av allmänheten och planen bekräftar detta förhållande. Camping och stugområden finns i dag utspridda på de områden som pekas ut som kvartersmark. Planens genomförande bedöms inte påverka yrkesfisket.

Behov av MKB

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2019-06-17, och har där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas. Behovsbedömningen bifogas i handlingarna.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- *obruten kust*: Riksintresset för obruten kust gäller för Smålands skärgård.
- *rörligt friluftsliv, friluftsliv*: Riksintresset för friluftsliv gäller för norra delen av Smålands skärgård med motiveringen att skärgården är mångformig och variationsrik, naturskön och attraktiv med utsökta tillfällen till båtspport, bad, kanoting och fiske, natur- och kartstudier. Det finns även goda replipunkter för landbaserat friluftsliv.
- *naturvård*: Västerviks skärgård är tillsammans med Oskarshamn skärgård utpekad som riksintresse för naturvård. Detta med motiveringen att det är en mycket välutbildad urbergsskärgård med stora geologiska och biologiska värden. Områdets karaktär av oexploaterad skärgård bör bibehållas för att värdena ska bevaras.
- *yrkesfiske hav*: Västerviks skärgård är utpekad som riksintresse för yrkesfiske hav som fångstområde för ål och sötvattensarter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet i dagsläget. Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom området ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Övriga
Ställningstaganden

I ett tomträttsavtal tecknat mellan Västerviks kommun och Hallmare Havsbad AB regleras att fastigheten endast får användas för campingändamål med tillhörande verksamhet samt att tomträttsinnehavaren avgiftsfritt ska upplåta mark för befintlig allmän badplats med bilparkering.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i nuvarande detaljplan. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen.

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

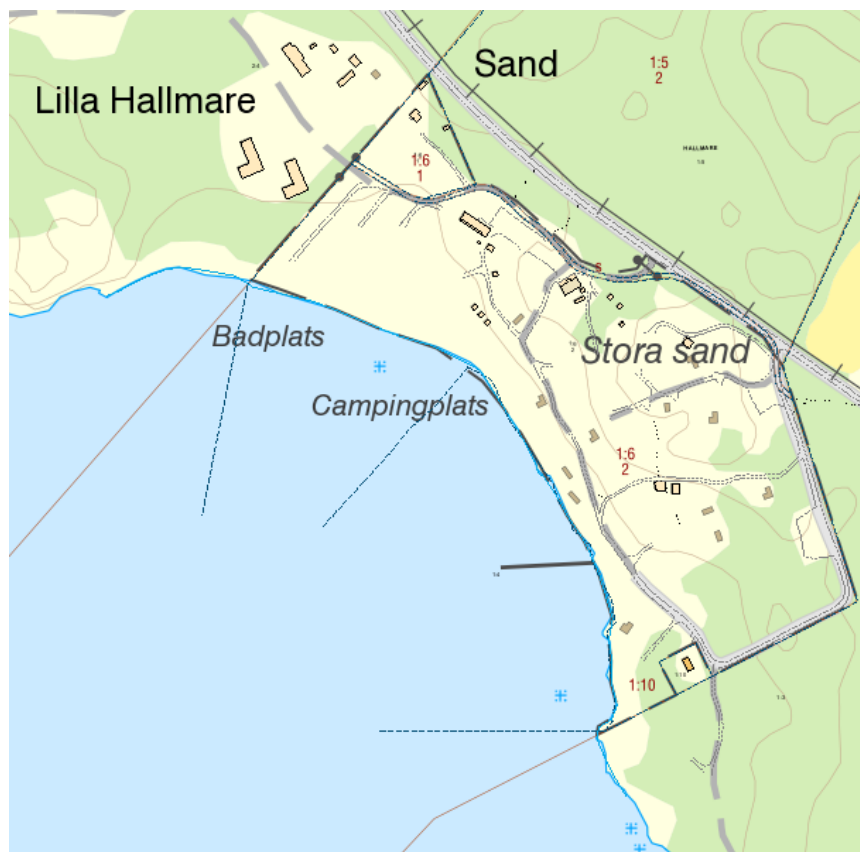
Området är planlagt som friluftsområde och har sedan omkring 1967 använts för camping och bad.

Landskapsbild

Planområdet höjer sig upp från strandlinjen i sydväst och är till större delarna bevuxet med barrskog. Mellan träd, på gräsytor och berghällar, finns några stugor samt campingens receptionsbyggnad och servicebyggnader. Beroende på säsong står husvagnar, villavagnar och tält uppställda i mer eller mindre stora delar av campingområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom Hallmare 1:6 finns idag flertalet byggnader som tillhör campingverksamheten. Det rör sig om olika former av servicebyggnader, en reception med minilivs och grill, ett reningsverk, en pumpstation samt sju mindre campingstugor. På området förekommer även långtidsuppställning av villavagnar och husvagnar av mer eller mindre permanent karaktär. I områdets nordligaste spets ligger ett gammalt boningshus och ett uthus som inrymmer vedbod, förråd och dass. Boningshuset används idag som samlingslokal eller uppehållsrum för campingens besökare. På fastigheten Hallmare 1:10 finns ett mindre fritidhus.

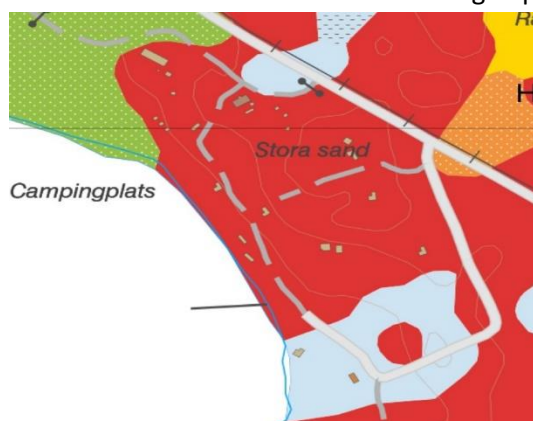


Områdesbild över campingen.

MARK- OCH MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare är området beläget i terräng som sluttar åt sydväst, ned mot Rågödjup. Marken består till större delen av urberg, men även isälvsediment i nordväst samt sandig morän i områden i norr och söder. Strandlinjen utgörs av berg, morän samt sand eller grus. De geotekniska förhållandena bedöms som goda med utgångspunkt i att större delarna av verksamheten är belägen på urberg. Permanenta byggnader så som reception, minilivs och stugor bör lokaliseras till områden med urberg.



byggnader så som reception, minilivs och stugor bör lokaliseras till områden med urberg.

Källa: www.sgu.se. Karta över jordlager: grå: sandig morän, röd: urberg, grön med prickar: isälvsediment, sand, orange med prickar: postglacial sand.

Radon

Planområdet ligger inte inom område klassat med lokala förekomster av högradonmark. Ny bebyggelse ska alltid uppföras radonsäker. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

Markföroreningar

I länsstyrelsens kartmaterial pekas avloppsreningsverket inom området ut som potentiellt förorenat, ej riskklassat. Reningsverket är prövat enligt miljöskyddslagen 1993. Det finns inga indikationer på föroreningar. Tillsyn av reningsverket sker återkommande för att säkerställa att reningsverket håller standard.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Buller

Det bedöms inte finnas någon risk för bullerstörningar i området.

Erosion, ras och skred

Sanden på strandområdet förflyttas på grund av väder och vind. De låglänta delarna i planområdet kan ha inslag av lera där försiktighet bör vidtas. Inom större delarna av dessa områden tillåts ingen permanent bebyggelse. Det finns inget som tyder på risk för sättningar inom planområdet. Större delarna av campingen är belägen på urberg.

Höga vattenstånd/ Översvämning

Planområdets låglänta delar ligger inom riskområde för översvämning. Större delarna av dessa områden är i plankartan markerad som prickmark vilket innebär att varken byggnader eller uppställning av husvagnar och villavagnar tillåts där. Det tillåts inga byggnader där människor stadigvarande vistas under +2,7 meter över medelvattennivån om de inte är anpassade för att klara en översvämning.

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Strandområdet är ca 500 meter varav 200 meter i den norra delen utgör sandstrand. Området innanför stranden höjer sig måttligt åt nordost och är till stor del bevuxet med barrskog. I områdets högst belägna delar samt närmast stranden går berget i dagen.

Rekreation

Campingen i sig kan ses som ett rekreativt värde med tillgång till skogs- och vattenmiljöer. Inom planområdet finns en sandstrand som används som badstrand av både campingbesökare och allmänheten. Området har även en mindre gästhamn som tillsammans med campingen utgör en målpunkt för skärgårdsbesökare.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEN

Planförslaget innebär i huvudsak att befintliga förhållanden regleras samt att en utveckling av befintliga verksamheter möjliggörs.

N

I campingområdets nordvästra del medges användningarna friluftsliv och camping. Det innefattar camping med tillhörande verksamheter. Även områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet ingår i ändamålet. Inom området kan mindre anläggningar endast avsedda för campinggästerna medges, så som mindre lekplats, minigolfbana eller dylikt.

Dessa områden är endast avsedda för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Inom området tillåts således endast tillfällig uppställning av tält, husbilar och husvagnar. Detta innebär att villavagnar eller campingstugor inte tillåts inom detta område utan endast inom område markerat med NO, se nedan.

NO

Inom större delen av campingområdet som bland annat innefattar befintlig receptionsbyggnad, uthyrningsstugor och servicehus medges användningarna friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse. Användningarna friluftsliv och camping innefattar verksamheter enligt ovan (rubrik N). Användningen tillfällig vistelse innefattar alla typer av tillfällig övernattnings samt konferenslokaler. Inom detta område tillåts således campingstugor samt uppställning av tält, husbilar, husvagnar och villavagnar. Inom område NO medges även olika former av servicebyggnader som komplement till campingverksamheten.

N₁

Den befintliga badstranden planläggs som friluftsbad. Inom detta område medges friluftsbad med kompletterande funktioner, så som exempelvis omklädningsrum, grillplats och lekplats.

BO

För befintlig fastighet med fritidshusbebyggelse, Hallmare 1:10, medges användningarna bostäder och tillfällig vistelse. Användningen bostäder innefattar boende av varaktig karaktär samt bostadskomplement. Användningen tillfällig vistelse innefattar alla typer av tillfällig övernattnings samt konferenslokaler.

E

Befintligt reningsverk och pumpstation regleras som tekniska anläggningar och utrymme ges till viss utbyggnad vid behov.

e₁₀₀

Byggrätterna regleras av en utnyttjandegrad som anger hur stor andel yta som får bebyggas. Högsta utnyttjande i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet för campingen till 20%. Den maximala utnyttjandegraden gäller för servicebyggnader och campingstugor, samt långtidsuppställda villavagnar och husvagnar. För bostadsfastigheten är den reglerad till 30%.

Höjder

Höjderna anges i nockhöjd och är reglerade för att hålla en lågmäld bebyggelseprofil som inte får någon inverkan på landskapsbilden. För servicebyggnader gäller en maximal nockhöjd på 7,5 meter. Detta för att befintlig servicebyggnad ska inrymmas inom höjdbestämmelsen och för att tillkommande servicebyggnader ska kunna anordnas på liknande sätt. För övriga bygganden så som stugor gäller en maximal nockhöjd på 4,5 meter.

Utförande

Planområdet ligger delvis lågt i förhållande till havsnivån. Högsta uppmätta havsnivå över medelvattenståndet i kommunen är idag cirka 1,5 meter. Med nuvarande kunskap beräknas havsnivån kunna stiga uppemot en meter inom en 100-årsperiod och därefter fortsätta att stiga.

Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå på +2,7

meter över dagens havsnivå (nollplanet) i höjdsystem RH2000. Detta motsvarar ca +2,5 m ö h i det lokala höjdsystemet som kommunen ofta använder sig av inom aktuellt planområde. Primärkartan tillhörande plankartan är upprättad med lokalt höjdsystem.

Bl a är grundläggningsnivån en viktig aspekt att beakta. Med grundläggningsnivå avses följande: Vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt i förhållande till vattendraget att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Normalt bör inte underkant på grundsula eller platta (alltså grundläggningsnivån) tillåtas under den angivna nivån. Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen.

För fastigheten Hallmare 1:10 gäller att byggnader inte får ha källare. Detta eftersom fastigheten ligger lågt i förhållande till medelvattennivån och riskerar problematik med översvämningar. Generellt för området gäller att lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnader eller byggnader som människor stadigvarande vistas i är +2,7 meter över nollplanet i höjdsystem RH2000 (+ 2,5 m.ö.h. i lokalt höjdsystem). Lägre nivåer kan accepteras om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning. Ett exempel på en sådan åtgärd kan vara att byggnadens konstrueras med vattentätt material så som vattentät betong i de delar som ligger under +2,7 meter.

b₃ Endast 20 % av fastighetsarean får hårdgöras. Detaljplanen säkerställer att detta efterlevs genom en bestämmelse om att marklov även krävs för att försämra markens genomsläpplighet.

Markens anordnande För att säkerställa en yta för parkering i anslutning till stranden i linje med tomträttsavtalet har mark avsedd för parkering (n₁) reserverats inom planområdet.

Påverkan på stadsbild, landskapsbild Planförslaget möjliggör långtidsuppställning av husvagnar och villavagnar samt en bygrätt som medger nybyggnation samt om- och tillbygganden av campingens olika anläggningar. Detta kan sammantaget innebära att en större del av området får bebyggelse av en mer permanent karaktär än tidigare. Det bedöms dock inte innebära någon betydande förändring av landskapsbilden.

VATTENOMRÅDE

W PBL ger möjlighet att reglera byggande i vatten. Inom W - Vattenområde handlar det om verksamheter som innebär att karaktären av öppet vatten finns kvar. Friluftsanläggningar är en sådan verksamhet som kräver vattenkontakt för sin funktion. Vattenområdena inom detaljplanen betecknas W. Med index 1 och 2 anges förutsättningar för respektive vattenområde. Övrigt vatten inom planområdet ska hållas öppet, fritt från konstruktioner. Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten, vilket innebär att man fritt ska kunna

röra sig inom hela strandområdet. Campingens anläggningar får inte försvåra tillgängligheten till stranden.

W₁ Inom en mindre del av vattenområdet i anslutning till befintlig brygga medges överbyggande av vattenområdet. Detta för att reglera befintlig brygga och möjliggöra en påbyggnad till befintlig brygga.

W₂ Vid befintlig strand avses en liten del av vattenområdet (W₂) att upphävas för att möjliggöra en badbrygga.

Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet förutsätter prövning enligt miljöbalkens regler för att genomföras.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Offentlig och kommersiell service Inom campingområdet finns grundläggande service. I campingens serviceanläggningar finns tillgång till dusch och toalett samt kök och tvättstuga. Intill receptionen finns även ett minilivs samt grill med varierat utbud. Campingområdet har även en gästhamn som tillsammans med övrig service på campingområdet utgör en servicepunkt för skärgårdstrafiken och skärgårdsbesökare.

Kollektivtrafik Planområdet är inte anslutet till kollektivtrafiken. Däremot går det skärgårdsturer till campingen.

TILLGÄNGLIGHET

Campingområdet har en övergripande anpassning för funktionshindrade. Servicebyggnaderna är handikappanpassade liksom vägarna som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik. Tillgängligheten inom planområdet kan därmed bedömas som god med hänsyn till områdets terrängförhållanden och de anpassningar som gjorts.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

Sociala Aspekter Utökningen av campingen innebär ökade möjligheter till social samvaro och möten för besökare och nyttjare av campingen. Även gcstråket utmed kanalen ger sådana möjligheter vilket är positivt i socialt hänseende.

Campingen vänder sig i stor utsträckning till familjer vilket bidrar till en variation av åldrar inom området. Likaså inbjuder den utökade verksamheten till aktiviteter för olika åldrar och olika personer. Att fler i samhället som ser och möter varandra ger positiva effekter för den upplevda tryggheten.

Närheten till Loftahammar tätort och campingens utbud skapar en attraktiv plats som uppmuntrar såväl till fysisk aktivitet som till möten mellan människor.

Utökningen av campingen förväntas bidra till viss ökad trafik genom befintligt campingområde, dock i en hanterbar omfattning

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Campingområdet har två tillfarter från Handelsbodsvägen som leder vidare in mot Källvik och Loftahammar. Huvudinfarten är asfalterad och är den västra tillfarten som leder till receptionsbyggnaden. Området har även en tillfart längre öster ut. Den östra tillfarten och övriga körvägar inom området är grusade. Den östra avfarten användas för tillfart till Hallmare 1:6, Hallmare 1:10 och Hallmare 1:3 i linje med gällande servitut. I övrigt hänvisas trafiken till huvudinfarten vid receptionen. I planen reserveras mark för allmän körtrafik (z_1) som möjliggör att en gata med vändplan kan anordnas i huvudinfartens befintliga läge mellan Handelsbodsvägen och receptionen.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen separat gång- eller cykelbana längs Handelsbodsvägen in mot Loftahammar. Framfart längs vägen sker i blandtrafik. Inom planområdet finns flertalet vägar och stigar som i vissa fall är grusade och i andra fall utgörs av upptrampad terräng. Mellan den allmänna parkeringen och området som planerats för friluftsbad samt längs strandområdet som inte ingår i friluftsbadet, har mark reserverats för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x_1). Detta för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Parkering

Campingen har en besöksparkering med plats för ca 30 bilar vid receptionsbyggnaden i anslutning till områdets huvudinfart. I anslutning till den östra tillfarten till campingområdet finns även en mindre parkering som kan användas vid behov. För campinggästerna finns utrymme att ställa bilar på respektive campingplats eller vid stugorna inom området. I planen har mark reserverats för parkeringsändamål (n_1) på platsen för den befintliga besöksparkeringen vid receptionen. Detta i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till parkeringsplatser i anslutning till strandområdet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitets- Normer MKN – Luft, buller, vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU.

Miljökvalitetsnormerna omfattar vattenförekomster, utomhusluft, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten. Planområdets läge innebär att det endast är miljökvalitetsnormen för vattenförekomster som är relevant att belysa.

Planområdet tillhör Rågödjup som har måttlig ekologisk status samt ej uppnår god kemisk ytvattenstatus.

Den ekologiska statusen förmodas bero på övergödning och syrefattiga förhållanden. För att uppnå god ekologisk status krävs flera stegvis kombinerade åtgärdsinstaser under en längre tid. För verksamheten Hallmare Havsbad innebär det att dagvattenhanteringen och VA-systemet för området ska vara utformat så att verksamheten inte bidrar till en försämring av rådande förhållanden. En beskrivning av VA- och dagvattenhanteringssystemen finns under rubriken *Vatten, dagvatten och avlopp*.

Källan för den kemiska statusen är dels historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet, dels påverkan från långväga luftburna föroreningar som lett till höga halter av PBDE (polybromerade difenyletrar) i ytvattnet. Problemet med kvicksilver- och PBDE-halterna bedöms enligt Länsstyrelsens VISS vara av en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

Det finns inget som tyder på att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheterna att kunna förbättra miljökvalitetsnormen för vatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

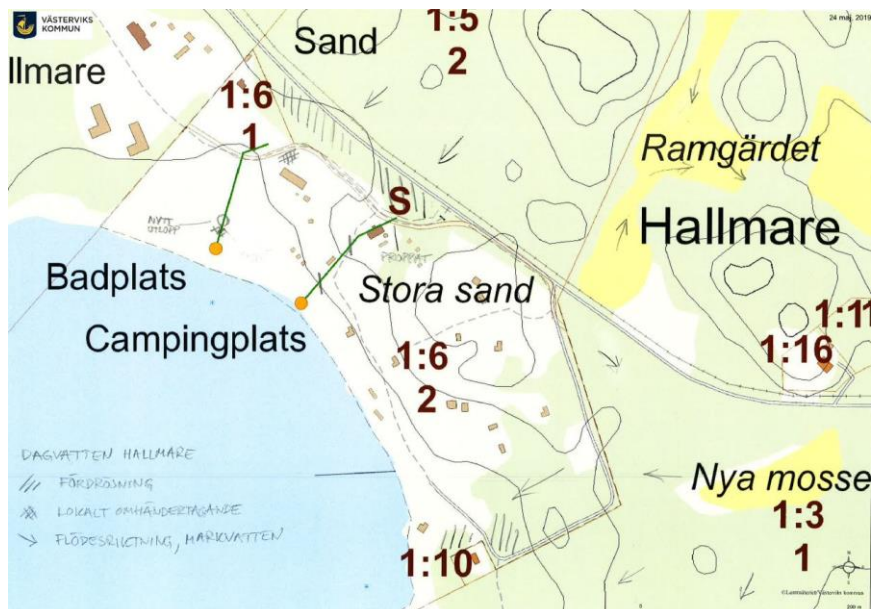
Vatten, dagvatten
och avlopp

Området ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA men är ändå anslutet till allmänt dricksvatten via avtal. Camping har en egen avloppsreningsanläggning med tillfredställande funktion. Det finns därför inget behov att inrätta ett verksamhetsområde.

Ett lokalt ledningsnät finns för vatten och avlopp. Omhändertagande av dagvatten sker lokalt och bygger på infiltration i marken.

I campingområdet är andelen hårdgjorda ytor mycket låg. Det är dock mycket berg i dagen i området. Byggnader är utformade med plintgrund och lokalt omhändertagande sker av takvatten. Det är små områden utanför campingen som rinner in på området. Det vatten som kommer från skogsmark (total yta c:a 4 ha) fördröjs i skogsområde ovan vägen och inom området som markeras på plankarta. Den dräneringsledning som finns i vid receptionsbyggnaden är proppad men kan öppnas upp om det skulle behövas vid perioder med extremt höga vattenflöden.

Avvattning från grusparkeringen för allmänhet omhändertaras och fördröjs lokalt via vegetationsyta nedanför parkeringen (markeras på plankarta). Denna vegetationsyta kommer kompletteras med mer växter. Det finns en dräneringsledning vid uppställningsplatserna ovanför badplatsen. Utloppet sker inte nere på stranden utan via en stenkista i anslutning till de stora tallarna.



Beskrivning dagvatten (Grön ledning är dagvatten/dräneringsledning).

Byggnation kommer i framtiden också ske med lokalt omhändertagande av dagvatten. Plankartan styr att endast 50 % av fastigheten får hårdgöras.

E-område	Det finns två tekniska anläggningar på området, ett avloppsreningsverk och en pumpstation. Benämns som E på plankartan.
Energi, el	Elförsörjning finns utbyggd inom området. Nätägare är EO.N Elnät Sverige AB.
Tele, Fiber	Teleledningarna finns framdragna i området. Telia Sonera Skanova Access är ansvarig för teleledningarna i området. Fiberutbyggnad i området kommer att ske runt årsskiftet 2019-20, om intresse finns.
Avfall	Västerviks kommun sköter hämtning av campingens hushållssopor. Övrig hantering av sopor sköts av campingägarna som har tillgång till både miljöstation och återvinningsstation i Loftahammar. Om byggnation eller andra förändringar ska ske på fastigheten bör det rådgöras med Västervik Miljö & Energi, affärsområde avfall och återvinning, för att säkerställa framkomligheten för hämtningsfordon.
Brandskydd	Campingägaren har som verksamhetsutövare själv ansvar för att uppställning sker så att brandkraven uppfylls och att räddningstjänstens framkomlighet alltid är garanterad så att en eventuell utryckning fungerar inom området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats
Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark
Respektive berörd/berörda fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av enskilda anläggningar inom kvartersmark. Detta avser bland annat gemensamma utfartsvägar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar också för och bekostar de saneringsåtgärder som kan krävas inom kvartersmark i samband med bygglovgivning.

Genomförandetid

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

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering, se *Gator och trafik*.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns redan utbyggd inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Område i nordväst kan regleras till Hallmare 1:6 sådan överföring sker via en lantmäteriförrättning som bör grundas på en överenskommelse alternativt en fångeshandling med ägare till Hallmare 1:5.

Planen möjliggör att samfällt område avveklas och ingår i campingverksamhet.

Ledningsrätt kan bildas för vatten- och avloppsledningar samt elledningar över kvartersmark. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatör.

De delar av befintliga och nyttkommande allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen kan säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Inom kvartersmark kan ledningsrätt endast säkerställas inom u-område.

Inom områden, markerade med E på plankartan, kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförande av byggprojekt inom planområdet initieras och bekostas av Hallmare camping.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Markreservat (x, z)

I planen reserveras mark för allmän körtrafik (z_1) som möjliggör att en infart med vändplan kan anordnas i huvudinfartens befintliga läge mellan Handelsbodsvägen och receptionen. I planen har även mark reserverats för parkeringsändamål (n_1) på platsen för den befintliga besöksparkeringen vid receptionen. Detta i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till parkeringsplatser i anslutning till strandområdet. Ett område från huvudinfarten och parkeringen ned till friluftsbadet har reserverats för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x_1, u_2). Detta i syfte att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet i enlighet med tomträttsavtalet och strandskyddets syften. Även ett område från fastighet Hallmare 1:10 och bort till stranden har reserverats för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x_1, u_2). Kommunen är lagfaren ägare på fastigheten. Varvid avtalsservitut kan upprättas vid behov.

Strandskydd

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet, exklusive stranden (N_1) och vattenområdet (W) i samband med planens antagande. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

Kommunen har tecknat tomträttsavtal med campingen just för att försäkra sig om att området fortfarande ska vara tillgängligt för alla. Kommunen har inte heller för avsikt att sälja marken. Dessutom tillåts inga byggnader där människor stadigvarande vistas under +2,7 meter över medelvattennivån. Vilket innebär att större delen av strandområdet kommer vara tillgängligt för allmänheten.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

Punkt 1, 3 och 4. Området saknar betydelse för strandskyddets ena syfte då livsmiljöerna för djur och växtliv kraftigt påverkats av campingen och badplatsens skötsel. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses

utanför området. Området behöver tas i anspråk för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan ske utanför det strandskyddade området. Kommunen bedömer att det särskilda skälet (punkt 4) bör vara det bärande i argumentation kring upphävande av strandskydd på platsen.

Planen berör en befintlig campingverksamhet som funnits på platsen sedan 60-talet. Marken är sedan länge ianspråkstagen och till viss del exploaterad. Området har alltså redan tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets ena syfte då livsmiljöerna för djur och växtliv kraftigt påverkats av badplatsens skötsel.

Campingen är en målpunkt för allmänheten och turister som vill uppleva skärgårdsmiljön. Tillsammans med gästhamnen tillhandahåller campingen även grundläggande service och utgör en servicepunkt för skärgårdstrafik och skärgårdsbesökare. Campingverksamheten har utvecklats till att bli en etablerad service och målpunkt som är beroende av sitt läge vid vattnet. Samtidigt som campingen möjliggör för besökare att upptäcka norra delen av Västerviks skärgård. Det erbjuds flera vattenaktiviteter, så som att padla kanot till att åka med båt till Rågö för ett besök på restaurangen.

Strandområdet tillgängliggör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänheten har sedan 1960-talet kunnat besöka campingens område för rekreation och nöje vilket det upprättade planförslaget syftar till att garantera också fortsättningsvis. Aktuellt planförslag ska ge förutsättningar för fortsatt utveckling av turism, rekreation och friluftsliv. Det bedöms inte som ett rimligt alternativ att flytta campingen till en annan lokalisering och ta jungfruelig mark i anspråk.

Camping har förändrats från hur det var förr. Bra service, moderna anläggningar och hög tillgänglighet skapar attraktiva platser att besöka. Trenden inom den kommersiella campingen är för närvarande att andelen gästnätter i stuga ökar och därmed behovet av att erbjuda fler stugbäddar. Många campare önskar förse sina husvagnar/husbilar med mer avancerade förtält. Påbyggnaderna har väggar, tak och golv och definieras därmed som byggnad. Dessa trender innebär att Hallmare camping måste moderniseras för att fortfarande kunna locka besökare. Detta ställer nya krav på att ta fram en detaljplan som möter efterfrågan som finns samt att området nyttjas på bästa möjliga sätt.

Campingen har ingen möjlighet att utveckla sin verksamhet i de delar där strandskyddet återinträder, varken inom gällande detaljplan eller i ny detaljplan om inte strandskyddet upphävs enligt förslag. Därmed förefaller risk att campingen på längre sikt inte underhålls i önskad standard, detta på grund av att ekonomiska incitament inte föreligger. Det nya planförslaget överensstämmer med pågående campingverksamhet och ger dem dessutom möjlighet att utveckla standarden på campingen. På så sätt får verksamhetsutövarna ett ekonomiskt incitament att investera i underhåll samt att utveckla campingen.

Campingens anläggningar får inte försvåra tillgängligheten till stranden. Såväl allmänheten som campingens gäster ska fortfarande kunna röra sig längs med strandlinjen enligt 7 kap. 18 f § MB. Detta är säkerställt i plankartan genom en 10 meter bred remsa som i plankartan har markerats som prickard mark, vilket innebär att marken får inte förseas med byggnad. Vid den befintliga båtbyggnaden har ett större område reserverats eftersom det är populärt att bada där. Nya passager ner till strandlinjen har tagits fram som ansluter till de redan befintliga gångstråken inom planområdet.



Kartbild illustrerar var prickard mark (streckad röd linje) har reserverats för att möjliggöra fri passage längs med vattnet samt passager ni mot strandlinjen.

Strandlinjen ska göras mer attraktiv och åtkomlig för allmänheten och därigenom öka känslan av att platsen är tillgänglig för alla. Campingens vill utvecklas på ett sätt som inbjuder till aktiviteter, så att alla känner sig inbjudna. Enkla åtgärder som kan göras men som har en hög trivselsfaktor är att placera bänkar längs med strandlinjen eller att rensa bort stenar från strandlinjen för att skapa bättre badplatser. Campingens vill bjuda in till besök och möjliggöra för olika former av social samvaro på lika villkor.

En liten del av vattenområdet (W2) vid befintliga stranden avses att upphävas för att möjliggöra en badbrygga. För vattenområdet vid stranden har området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (punkt 1).

Strandskyddet är upphävt i den tidigare detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheten Hallmare 1:10 och 1:11 samt samfällda områden Loftahammar kommun, Kalmar län (1966)*. Kommunen bedömer att upphävandet av strandskyddet som föreslås är

lämpligt och har en passande omfattning. Kommunens uppfattning är att samtliga befintliga campingplatser i Västerviks kommun inklusive Hallmare havsbad fungerar mycket bra tillsammans med allemansrätt och allmänhet samt också tydligt ökar allmänhetens tillgänglighet till viktiga strandområden.

Att strandskyddet upphävs i föreslagna delar, där det finns pågående verksamhet och där ägarna önskar utveckla sin verksamhet, är på längre sikt en förutsättning för underhåll av området, som beskrivet tidigare, och därmed allmänhetens tillgänglighet till stranden. Allmänheten har sedan 1960-talet kunnat besöka Hallmare camping för rekreation och nöje vilket det upprättade planförslaget syftar till att garantera också fortsättningsvis.

Den fasta turismen och de sk sommarvästervikarna, har en stor inverkan på kommunen och står för en betydande del när det gäller resande, behov av infrastruktur och landsbyggsutveckling. Fritidsturismen "en form av permanenta turister" efterfrågar i många fall efter lokala varor och tjänster. För Loftahammar har turismen en stor betydelse eftersom antalet permanenta boende inte är så många, sommargästerna bidrar till bibehållen service och en levande landsbygd.

Ambitionen att utveckla attraktiva och unika koncept, teman och besöksmål är något som är starkt prioriterat hos kommunen för att öka turistnäringen. Målet är att öka antalet besökare, men framförallt att få såväl inhemska som internationella gäster att stanna längre i området för att uppleva och konsumera turisttjänster. Hela kedjan med boende, mat, upplevelser och aktiviteter måste då hänga ihop och skapa en helhet för besökarna. Kommunen har höga förhoppningar att campingplatser kan skapa starka destinationer och unika koncept.

Utvecklingen av Hallmare camping har positiva synergieffekter för Västerviks kommun och framför allt för Loftahammar.

Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Projektgrupp

Planhandlingarna har upprättats av enheten för samhällsbyggnad. Under detaljplanearbetet har tjänstepersoner från Miljö- och byggnadskontoret deltagit.



Fanny Hansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten



Gabriel Helgesson
Planarkitekt