

## PLANBESKRIVNING

Oktober 2012

### Detaljplan för **Sätters Camping (Säter 4:24) mm**

Sätters kommun, Dalarnas län

#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:  
Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

Övriga handlingar består av:  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och dess bestämmelser. Efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan och låta det granskas innan ett antagande kan ske.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen görs för att medge en utökning av Sätters Camping åt norr och samtidigt anpassa gällande detaljplan för campingen så att den på ett bättre sätt speglar dagens situation.

#### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser om en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Planens genomförande innebär ingen påtaglig förändring av befintliga förhållanden.

Miljö kvalitetsnorm, enligt miljöbalkens 5 kap, som är tillämplig för planområdet, MKN för vattenförekomster (SFS 2004:660), bedöms inte överskridas inom planområdet.

#### PLANDATA

##### Planområdets läge

Planområdet är beläget vid sjön Ljusterns östra strand cirka en km söder om Sätters stadskärna, väster om Dalkarlnäsvägen mellan Ljusternbadet i söder och Skinnbo udde i norr.

Planområdet omfattar Sätters Camping med angränsande vattenområde.

**Areal** Planområdets areal är ca 4,5 ha, varav ca 1,2 ha utgör vattenområde.

**Markägoförhållanden** Säter 4:24 ägs privat. Angränsande fastighet Säter 4:5 ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen** Planområdet ligger inom yttre höjdbegränsningscirkel som är influensområde till riksintresset för Borlänge Dala Airport. Detaljplanen innebär inga åtgärder som påverkar riksintresset.

**Översiktliga planer** I kommunens översiktsplan från 1991 redovisas planområdet som ett område för fritidsanläggningar.

**Detaljplaner** Planområdet är sedan tidigare till största delen planlagt för camping. Gällande detaljplan är från 1985-08-19.

**Detaljplaneprogram** Kommunen har inte bedömt att ett särskilt program behöver upprättas för att underlätta detaljplanarbetet.

**Strandskydd** Strandskyddet är i gällande plan upphävt inom den nuvarande campingen genom beslut av Länsstyrelsen 1985-08-19.

Strandskyddet återinförs om den gällande planen ersätts med en ny detaljplan, vilket innebär att strandskydd råder på land och i vatten inom 100 meter från Ljusterns strand. Kommunen får, i anslutning till att den nya detaljplanen antas, göra en ny prövning om strandskyddet ska gälla inom planområdet och upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i den nya planen. Förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt de gällande bestämmelserna om strandskydd.

**Inverkan på miljön** Detaljplanen innebär inga verksamheter som är störande för omgivningen, varför planens inverkan på omgivningen är marginell.

Planen bedöms därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

**Kommunala beslut** Kommunfullmäktige beslutade 2010-09-30, § 91, att godkänna ett köpekontrakt där kommunen överlåter och försäljer Sätters Camping till privata köpare och att en ny detaljplan upprättas för området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

**Mark och vegetation** Landskapet inom planområdet är öppet frånsett träd- och buskvegetation i strandområdet utmed Ljustern och en gles lövskog av parkkaraktär i områdets centrala del. De öppna delarna består av gräsbevuxen mark i kombination med kör-, gång- och parkeringsytor. Terrängen sluttar svagt mot väster från

Dalkarlsnäsavägen till Ljustern med en kraftigare nivåskillnad utmed strandzonen.

Träd- och buskvegetation bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att bevara områdets rumslighet och campingens naturanpassade karaktär.

Stranden bevaras i detaljplanen, på kommunens initiativ, som naturområde för att säkerställa att en naturlig strandzon kan behållas på större delen av sträckan.

Kommunens miljöenhet har under sommaren 2012 genomfört en inventering av strandområdet. Avsikten var att kartlägga eventuella naturvärden och utifrån detta föreslå lämplig skötsel för planens naturmark.

**Resultat:**

Strandområdet domineras av gräsmarker med varierande grad av träd och buskar. Fuktigheten växlar från torrare partier i den centrala delen av området till mer friska-fuktiga avsnitt, vilka också mer uppenbart har högre näringshalter, i norra och södra delen.

Inga mer ovanliga arter noterades, utan florans domineras av vanliga gräsmarksarter som olika gräs (grenrör, ängsgröe, kvickrot, kruståtel m fl), nysört, stormåra, gulvial, mjölkört mm. Kvävegynnade arter som brännässla, ogräsmaskros och åkertistel är vanliga förutom i den torrare och magrare centrala delen. Direkta strand- eller vattenväxter saknas till stor del, men mindre förekomster av sjöfräken, bredkaveldun, vattenpilört och videört finns.

Den södra delen närmast badstranden är i princip öppen. Längre norrut (nedanför den äldre servicebyggnaden) finns snår av hallon, gråal, bindvide, jolster mm. I de torrare partierna nedanför husvagnsplatserna finns lite glesare bestånd av björk, asp och någon tall. I norra delen, slutligen, finns tätare bestånd av björk, hägg, asp och rönn.

**Omdöme och skötselsynpunkter:**

Då inga mer sällsynta eller i övrigt mer skyddsvärda arter noterades, kan området inte i sig sägas ha några mer påtagliga naturvärden. Däremot finns uppenbara värden för landskapsbild och friluftsliv som motiverar en viss skötsel.

I den södra delen bör behållandet av en mer öppen gräsmark med spridda mindre buskar vara en rimlig ambition. Skötseln skulle därför kunna bestå i återkommande röjning av lövslyuppslag och vid behov slätter av mer högväxande arter. Bevarande av vissa hallonsnår kan rimligen vara positivt för besökarna.

I de torrare delarna klipps marken tämligen långt ner mot vattnet av de säsonsboende på campingen. Som en följd av detta finns en samling dumpningsplatser för gräsklipp i strandlinjen. Eftersom detta dels ser rätt fult ut och dels riskerar leda till näringsläckage med spridning av nässlor, tistlar och liknande oönskad vegetation skulle någon/några gemensamma komposter, alternativt uppsamlingsplats för vidare borttransport, vara att rekommendera. Önskemål finns från de boende om en viss avverkning av träd som anses skugga och på sikt vara riskträd. Detta är möjligt ur naturvårds-

synpunkt, men de lite kraftigare asparna bör i möjligaste mån sparas. Den norra änden av området, nedanför tältplatserna, fungerar delvis som förvaringsplats för diverse material (olika båtar, avverkade träd, släpvagnar, virke med spikrester mm) som åtminstone tidigare använts vid campingen. En viss sanering, alternativt en placering inom ett inhägnat område, kan här vara på sin plats för att undvika skaderisk för lekande barn etc.

I den tätare slutningen kan några väl placerade öppnare siktstråk vara lämpliga för att även tältgästerna ska få en viss utsikt över sjön. I det sammanhanget bör dock en viss försiktighet iakttas, så att inte känslan av avskildhet på den närbelägna och välbesökta Skinnbo udde (strax utanför planområdet) går förlorad.

Geotekniska förhållanden	Någon geoteknisk undersökning av planområdet har inte genomförts under planarbetet, men normal grundläggning för nya byggnader med plintar, platta på mark eller med sockelelement bedöms kunna ske utan problem.
Radon	Enligt kommunens kartering gäller för planområdet lågriskmark avseende markradon. Kommunen kan ställa särskilda krav på ett radonsäkert utförande samt kräva att en radonmätning sker efter byggnadernas färdigställande.
Risk för höga vattenstånd	Ljustern är reglerad. Högsta dämningssgräns är 152,85 meter över havet. Höjdkurvan för 156 meter utgör nedre gräns inom kvartersmarken för i stort sett hela planområdet. Detaljplanen innebär inga förändringar som ökar riskerna för påverkan vid en eventuell översvämning.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Däremot finns en fast fornlämning i form av en fångstgrop på Skinnbo udde omedelbart utanför planområdet.  Om fornlämning påträffas vid pågående schakt- och grävningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

## Bebyggelseområden

Camping	Säters Camping är i första hand en sommarcamping som idag består av 16 campingstugor med enkel standard, reception med restaurang mm samt två servicebyggnader. På campingen finns även ett 60-tal uppställningsplatser för husbilar, husvagnar och tält.  Genom en utökning av nuvarande campingområde skapas förutsättningar att utveckla campingen med ytterligare övernattningsenheter.  Detaljplanen medger maximalt 125 enheter för övernattnig, vilket innebär ca 500 bäddar. Med enhet avses utrymme för en familj eller ett sällskap av motsvarande storlek, dvs 1 campingstuga eller 1 ”campingtomt” för husbil, husvagn, villavagn eller tält.  För att kunna medge hög service ska möjlighet finnas för en bostad för tillsyn inom campingen tillsammans med byggnader för reception, service mm. Någon särskild byggrätt för sådana komplement anges inte i detaljplanen utan lämpligheten avseende ändamål, storlek, placering och utformning mm ska prövas enligt 2 kap plan- och bygglagen i samband med ansökan om lov, på samma sätt som för lovpliktiga övernattningsenheter.
---------	--

Gestaltning	<p>Placering av campingstugor och andra enheter för övernattnig ska ske med hänsyn till befintliga träd och områdets topografi. Bebyggelseutformningen kan med fördel präglas av vår tids arkitektur med enkla byggnadsvolymer som underordnar sig naturen. Fasadmaterial och målningsbehandlingar bör däremot vara traditionella med kulörer som innebär att bebyggelsen smälter in i naturen.</p> <p>Bebyggelse i en våning tillåts, förutom för en befintlig servicebyggnad som kan komma att byggas på med ytterligare en våning eller ersättas med en ny byggnad i två våningar.</p>
Tillgänglighet	<p>Större delen av campingen ska under vinterhalvåret kunna upplevas som ett naturområde för allmänheten, samtidigt som campingens gäster under sommarhalvåret har tillgång till både Ljusternbadet och Skinnbo udde.</p> <p>Detaljplanen innebär inga förändringar avseende tillgängligheten utomhus för personer med funktionsnedsättning.</p> <p>Övernattning inom området ska vara tillgänglig även för funktionshindrade. Tillgänglighet till byggnader vid påtagliga förändringar av befintliga byggnader samt vid nybyggnad bevakas i samband med bygglov.</p>
<b>Vattenområden</b>	<p>Bestämmelser för att avgränsa vattenområden från landområden är införda i detaljplanen. Inom vattenområde <math>W_1</math> får bad och bryggor för bad, båtar och fiske anordnas.</p>
<b>Strandskydd</b>	<p>Strandskyddet måste upphävas för delar av planområdet (<math>E_1</math>, <math>N_1</math> och <math>W_1</math>).</p> <p>Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom bebyggelseområdena <math>E_1</math> och <math>N_1</math> är att de redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet.</p> <p>Stranden bevaras i detaljplanen som ett naturområde så att kommunen kan säkerställa att en naturlig strandzon behålls på större delen av sträckan med avseende på djur- och växtlivet samt att allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras.</p> <p>Även om strandskyddet upphävs för större delen av campingområdet måste verksamheten kunna samspela med strandskyddets intressen på ett sätt som innebär att allmänheten, främst under vinterhalvåret, fritt ska kunna passera genom området. En bestämmelse är därför införd i detaljplanen som innebär att campingområdet inte får inhägnas. Samtidigt måste avskärmande vegetation eller stängsel finnas mellan kvartersmark och allmän plats för att markera var campingområdets enheter för övernattnig avgränsas. Mellan enheterna behöver tillgängliga passagemöjligheter till stranden vara tydliga.</p> <p>Särskilt skäl till ett upphävande inom vattenområdet <math>W_1</math> är att området behövs för anläggningar som för sin funktion måste ligga i eller vid vattnet. Bryggor och båtplatser ska vara tillgängliga för allmänheten.</p>

## Vägar och trafik

Vägnät	Området kan angöras från Dalkarlsnäs vägen.
Gång- och cykeltrafik	Ett separat stråk för gång-, cykel- och mopedtrafik finns från Sätters innerstad parallellt med Dalkarlsnäs vägen utmed campingen och vidare mot Daniels hage söder om planområdet.
Parkering	Parkeringsmöjlighet finns inom campingområdet, avsedd för campinggäster som parkerar sitt fordon vid sin anvisade plats. Besökare till Ljusternbadet och allmänheten i övrigt är hänvisade till att parkera utanför campingområdet.

## Störningar

Buller	Campingstugor räknas som tillfälligt boende. För sovrum i tillfälligt boende gäller Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus. Den högsta tillåtna maximala ljudnivån är 45 dBA och den ekvivalenta ljudnivån får högst vara 30 dBA.
--------	--

## Tekniska frågor

Vatten och avlopp	Planområdet är anslutet till kommunens VA-nät. En pumpstation för avlopp finns i områdets nordvästra del.
El, Värme	Energieffektiva lösningar ska eftersträvas. Solvärme för att tillgodose behovet av varmvatten är ett alternativ för att minska elanvändningen.
Avfall	Området omfattas av kommunens kretsloppsanpassade avfallshantering. Campingen tillämpar källsortering. Kärll för olika fraktioner finns i anslutning till en av servicebyggnaderna.
Brandskydd	Närmsta brandpost finns i korsningen Dalkarlsnäs vägen-Profossvägen, mindre än 300 meter från infarten till campingen, med en kapacitet på 1100 liter/minut.

## Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid ska vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän plats.
Strandskyddet upphävs för delar av planområdet genom en bestämmelse a <sub>1</sub> .

## PLANENS GENOMFÖRANDE OCH DESS KONSEKVENSER

### Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2012.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden har valts kort med tanke på att området redan är bebyggt. Planen syftar i huvudsak till att till anpassa tillåten markanvändning till befintliga förhållanden. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm Inom det norra u-området i planen finns VA-ledningar, säkerställda med ledningsrätt. Vid behov tryggas även de VA-ledningar som finns inom det södra u-området genom ledningsrätt.

En förrättning ska handläggas när detaljplanen har vunnit laga kraft som innebär att strandremsan ska överföras från Säter 4:24 till kommunens fastighet Säter 4:5 samtidigt som Säter 4:24 kommer att erhålla ett markområde från Säter 4:5 i planområdets norra del. En justering ska även ske av gränsen mellan fastigheterna mot GCM-vägen och Dalkarlsnäsvegen.

## Tekniska frågor

Fastighetsägaren ska själv låta utföra kompletterande markundersökning för lämpligt grundläggningssätt i samband med exploatering av fastigheten.

## Ekonomiska frågor

Markköp mm med anledning av detaljplanen regleras i ett köpekontrakt från 2010-09-22 där kommunen överlåter och försäljer Sätters Camping till privata köpare.

Kommunen bekostar detaljplanen.

Kommunen kommer att få kostnader för avstyckning och fastighetsreglering.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av tf stadsarkitekt Hans Ekborg, miljö- och byggkontoret i samråd med berörda förvaltningar.

Kristina Mellberg  
Förvaltningschef

Hans Ekborg  
Tf stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2012-11-29 § 113
- Laga kraft 2012-12-21