



MARIESTAD

DP XXX  
Granskningshandling  
Mars 2021

# Planbeskrivning

Detaljplan för Askeviks camping m.m.,  
Askevik, Mariestads kommun



# Detaljplan för Askeviks camping m.m., Askevik, Mariestads kommun

Granskningshandling  
Mars 2021

## Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: [info@mariestad.se](mailto:info@mariestad.se)

# Innehåll

Detaljplanens syfte	4	
Syfte		4
Planområdets lokalisering och omfattning		4
Överväganden	4	
Bedömning av lämpligheten av markens användning		4
Riksintressen		4
Kulturvärden		4
Naturvärden		5
Miljökvalitetsnormer		5
Detaljplanens förhållande till miljömålen		5
Översvämning		6
Geotekniska förhållanden		7
Sociala och ekonomiska värden		7
Hälsa och säkerhet		8
Teknisk försörjning		8
Kommunikationer		9
Planeringsunderlag och utredningar		10
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan		11
Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter		11
Upphävande av strandskydd		11
Buller		12
Beskrivning och genomförande	12	
Motivering av planbestämmelser		12
Prövning enligt annan lag		15
Detaljplanens genomförande		15
Huvudman för allmän plats		15
Utformning och förvaltning av allmän plats		17
Planavgift		17
Påverkan på gällande planer		17

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Detaljplanens syfte är att i enlighet med LIS-planen (2011) och kommunens översiktsplan (2018) möjliggöra en utveckling av Askeviks camping och fritidshusområde genom att skapa förutsättningar för vidare utveckling av campingen samt skapa större och nya byggrätter för fritidshusområdet.

### Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet omfattar cirka 20 hektar och är beläget intill väg 26, cirka 25 km norr om Mariestad centrum. Planområdet gränsar i norr till fastigheten Himmelsberg 1:56, i öster till väg 26, i söder till fastigheten Äskekärr 1:9 och i väster till Vänern. Planområdet är bebyggt med campingstugor, fritidshus, restaurang, småbåtshamn, badstrand m.m.

All mark inom planområdet ägs privat.

Efter samrådsskedet har samrådsförslaget delats upp i två detaljplaner där denna utgör en av dessa.

## Överväganden

### Bedömning av lämpligheten av markens användning

#### Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för friluftslivet: Vänern (ämnesknutet riksintresse enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken).
- Riksintesse rörligt friluftsliv: Vänern med öar och strandområden (geografiskt riksintresse enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken).
- Riksintesse yrkesfiske: Vänern (enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken).

Planförslaget berör riksintesseområdena geografiskt men den utveckling som föreslås bedöms inte stå i konflikt med dessa eller på ett sätt som innebär påtaglig skada.

#### Kulturvården

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med byggande måste arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## Naturvärden

Vid den norra infarten till campingen finns ett antal stora askar som enligt länsstyrelsens inventering bedömts som skyddsvärda träd. På campingplatsen finns också ett antal större ädellövträd. För nedtagning av träd krävs dispens från länsstyrelsen.

Generellt inom området bör ambitionen vara att i möjligaste mån behålla den naturliga trädvegetationen. För utsiktens skull och för möjliggörandet av strandpromenad kan viss utglesning av vegetationen ske mellan strand och ny bebyggelse.

Det finns skär och öar i anslutning till områdets norra del som lockar fåglar till häckning. Planen bedöms inte påverka detta.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalken 5 kapitlet med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, buller och vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm 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. I den årliga rapporten Miljön i Mariestad, Töreboda och Gullspång finns utförliga mätningar och värden för utomhusluft, vattenförekomster och buller. Det finns även en miljö kvalitetsnorm för Vänern – Värmlandssjöns vatten med God ekologisk status 2015.

Bedömningen är att planförslaget inte kommer att innebära en överträdelse av miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kapitlet.

## Detaljplanens förhållande till miljömålen

Det finns 16 nationella miljömål i Sverige varav 15 är aktuella för Västra Götaland. Dessa syftar till att skapa ett mer hållbart samhälle. Mariestads kommun har tolkat målen och formulerat dem så att de är tillämpbara i det lokala miljömålsarbetet.

Aktuella miljömål som berör detaljplanen är Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet samt God bebyggd miljö.

De förändringar som detaljplanen föreslår innebär ett ökat transportbehov vilket påverkar både klimat och luft, men förslaget innebär också att underlaget för kollektivt resande ökar.

För vattenkvaliteten gäller att ha en god översyn av avlopp och dagvattenhantering. Idag är fastigheterna i området kopplade till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ny bebyggelse ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för VA som finns inom området.

Dagvatten ska renas och fördröjas innan utsläpp till recipient.

Bebyggelsen ska i så stor utsträckning som möjligt utformas miljöanpassat vad gäller val av byggnadsmaterial och uppvärmningssystem.

### Översvämning

Hantering av risken för ökade vattennivåer har blivit allt viktigare. Klimatförändringar förutspås orsaka både havsnivåhöjning och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar som tros komma oftare och bli allt värre. Detta gör det nödvändigt att anpassa planering och byggande till dessa förändrade förutsättningar.

Det finns flera studier som SMHI arbetat fram, bland annat Fördjupad studie rörande översvämningens riskerna för Väneren (rapport Nr 2010-85) och Klimatanalys för Västra Götalands län (rapport nr 2011-45). Länsstyrelsen har tagit fram publikationen Stigande vatten som ett hjälpmedel vid planering nära översvämningshotade områden. Faktablad för Väneren där de höjder som länsstyrelsen anser ska vara dimensionerande, som hör till rapporten Stigande vatten, anger att dimensionerande översvämningens nivå ska ligga på +47,35 meter i RH2000. Mariestad kommuns bedömning är att det inte är rimligt att planera för bostadsbebyggelse utifrån en händelse som beräknas inträffa färre än en gång på 10 000 år.

Mariestads kommun anser att det är rimligt att tillämpa den nivån som länsstyrelsen anger som 200-årsnivå, det vill säga +46,9 meter i RH 2000. För ny bostadsbebyggelse ska därför grundläggningsnivån vara minst +46,9 meter. Grundläggningsnivån och vilken nivå bebyggelsen fortsatt kan nyttjas i skiljer sig åt. Med grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta. För befintlig bebyggelse som inte ligger över +46,9 meter har en planbestämmelse (b1) lagts in för att säkerställa lägsta grundläggningsnivå i framtiden.

Vad gäller förebyggande åtgärder för den befintliga bebyggelsen i området är det svårare att reglera genom plan- och bygglagen. Istället måste det ske genom förvaltning och drift samt privat-offentlig samverkan. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger däremot generellt över +47 meter vilket kan anses positivt. Skulle vattennivån i Väneren stiga

såpass högt att den befintliga bebyggelsen ställs i vatten så skulle åtgärder krävas för hela Askevikområdet. För att öka hela områdets resiliens mot stigande vattennivåer i framtiden skulle exempelvis vall eller mur, kanske i form av en förhöjd strandpromenad kunna vara lämpliga åtgärder.

Förslag på åtgärder för att minska risken för människors säkerhet vid ett tillfälligt högt vattenstånd kan till exempel vara att i befintlig bebyggelse säkerställa vattentåligt material och en välisolerad grund. En förebyggande åtgärd kan även vara att tillgängliggöra information om hur boende ska agera vid en eventuell översvämning.

Inom planområdet är strandzonen planlagd som naturmark och kan tillåtas översvämmas.

Vad gäller vägar till och från bostäder har det, utifrån riktlinjer som generellt börjar tillämpas i svenska kommuner, bland annat i Göteborg, konstaterats att fordon kan ta sig fram i max 20 cm djup. Utifrån det går det konstatera att vägar till bostadsområden bör ha en lägstanivå som är minst +46,7 meter. Befintliga vägar inom planområdet ligger redan över eller på den nivån. Tillkommande väg i norr riskerar att utan åtgärder hamna lägre än +46,7 meter. Denna ska anläggas på minst +46,7 meters höjd.

### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts (PM Geoteknik, Äskekärr 1:7 och 1:8 m.fl. MITTA 2020-10-14). De geologiska förhållandena bedöms vara av sådan karaktär att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner för pågående planarbete. I undersökningen framkommer att inga stabilitetsproblem finns inom området. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för ras eller blockutfall i eller i anslutning till planområdet. Ingen pågående erosion kunde heller noteras i samband med fältundersökningen.

### **Sociala och ekonomiska värden**

Bebyggelse på planområdet kan anses vara lämplig utifrån 2 kap 3 § punkt 1, 2, 4 och 5 (PBL). Områdets estetiska karaktär skulle stärkas via förslaget. Vegetationen skulle rensas upp och bebyggelsen skapa mer liv och aktivitet i området. Platsen skulle även bli mer tillgänglig och användbar för fler grupper eftersom vägen till och längs med stranden skulle göras mer framkomlig genom en sammanhängande strandpromenad med anslutning till stickgatorna.

Detaljplanen innebär att campingens verksamhet kan expandera. Ökade intäkter för campingens skapar möjligheter för utveckling av verksamheten vilket i sin tur lockar fler gäster och skapar fler arbetstillfällen. Fler bostäder och stugor inom planområdet skulle bidra till

ekonomisk tillväxt samt skapa en effektiv konkurrenskraft för Mariestad som kommun, inte bara som permanentboende utan även för turismen.

## Hälsa och säkerhet

### Farligt gods

Väg 26 är primär transportled för farligt gods. Riskhanteringsprocessen ska enligt Länsstyrelsernas i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län gemensamma dokument Riskhantering i detaljplaneprocessen beaktas i planer inom 150 meter från farligt gods-led. En riskbedömning har därför utförts i samband med planarbetet (WSP, 2015-01-22). Riskbedömningen har genomförts med kvantitativa metoder, med uppskattning av riskmåttan individrisk och samhällsrisk.

Resultatet av den genomförda bedömningen visar att risknivåerna i området, avseende transporter med farligt gods på riksväg 26, är relativt låga. Känslighetsanalyser visar också att resultaten är robusta, även vid en 50%-ig ökning av årsmedeldygnstrafiken och en fördubbling av persontätheten blir de nuvarande rekommendationerna fortsatt gällande.

I de olika delarna av planområdet rekommenderas följande:

- I delområde 1a (vid campingområdet) förlängs den planerade skyddsvallen 170 meter norrut för att säkerställa att brandfarlig vätska inte rinner ner mot planområdet. Den riskreducerande åtgärden är funktionsbaserad och kan även utgöras av ett dike.
- I delområde 1c (det norra stugområdet) uppförs den planerade bullervallen. Inga övriga riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga.

Hastigheten på väg 26 förbi planområdet har sedan 1 december 2020 sänkts från 90km/h till 80km/h. De planerade vallarna finns idag anlagda på området (se bild). Det är av vikt att dessa bevaras för att planen fortsatt ska vara lämplig för människors hälsa och säkerhet.



### Livräddningsredskap

Vid hamnområdet och badstranden ska det finnas tillgång till lämpliga livräddningsredskap för att trygga människors hälsa och säkerhet i vistelse vid vattnet, räddningstjänsten utövar tillsyn. Markägaren ansvarar för att erforderlig utrustning finns tillgänglig.



## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Området är idag kopplat till det kommunala VA-nätet. Nya fastigheter ansluts till verksamhetsområdet.

### **Dagvatten**

Dagvatten från tak och belagda ytor tas omhand lokalt, exempelvis i stenkistor. Markens infiltrationsförmåga bedöms som god inom berörda områden. I första hand ska dagvatten omhändertas inom respektive tomt, i andra hand avledas till angränsande naturmark för fördröjning. Befintliga och nya gator i området är grusvägar med genomsläpplig yta.

### **El och värme**

Elförsörjningen ombesörjs från transformatorstationer i området. Genom naturmarken närmast väg 26 i områdets södra del går en högspänningsledning i form av en jordkabel.

### **Fiber**

Fiber har nyligen byggts ut i området, ny bebyggelse kan anslutas till nätet.

### **Avfall**

Hanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning. Krav ställs på gemensam hantering av avfallet inom området och platser för detta finns markerade på plankartan som teknisk anläggning.

### **Räddningstjänstens behov**

Räddningstjänstens framkomlighet ska beaktas i samband med projektering. Detta gäller även höjdfordon för brandsläckning i fastigheter som inte kan nås på annat sätt, samt behov av brandposter och släckvatten enligt anvisningarna i VAV P83 och VAV P76.

## **Kommunikationer**

### **Biltrafik**

Området nås via den gamla riksvägen (betecknad VÄG<sub>1</sub> på plankartan) som går genom hela östra delen av planområdet parallellt med väg 26. Väg 26 har två anslutningar till den gamla riksvägen. De befintliga anslutningarna bedöms ha kapacitet för den trafikökning som utbyggnaden innebär. Det måste också vara säkerställt att anslutningarna har fortsatt goda siktförhållanden, i enlighet med Trafikverkets allmänna råd "Vägar och gators utformning" (VGU). Enligt VGU ska tillfartsvägar till en sådan huvudväg ha en minsta sikt åt bägge håll om 230 meter och siktområdets bredd ska vara 5 meter, om inte annat godtagits av väghållaren. Väg 26 har sedan 1 december 2020 en hastighet på 80km/h.

Från den gamla riksvägen som löper genom området parallellt med väg 26, går ”stickgator” i form av grusvägar in till grupperna av fritidshus. Inom campingområdet leder grusvägar fram till campingstugorna, småbåtshamnen och serveringen. Tillfart till fastigheten Åskekärr 1:20 sker via campingens och småbåtshamnens område.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Inga separata gång- och cykelvägar är tänkta att anläggas i området utan bilar, gående och cyklister bedöms kunna samsas inom vägnätet. Trafikintensiteten är relativt låg.

Mellan bebyggelsen och stranden finns idag en gångstig som avses att kompletteras till en sammanhängande strandpromenad.

Anlagd cykelförbindelse mellan planområdet och Mariestad centrum finns inte idag. Via gamla riksvägen kan man cykla ned till Moviken och sedan fortsätta till Sjötorp. Trafikverket planerar för en cykelväg även mellan Sjötorp och Mariestad.

#### **Parkering**

Vid serveringen finns en mindre parkering för gäster som avses utökas. Nuvarande rastplats kan fungera både som parkering och för uppställning av husbilar. All övrig parkering ska ske på kvartersmark vid småbåtshamnen, inom campingen eller på egen tomtmark.

#### **Hamn- och båttrafik**

Planen bekräftar den befintliga småbåtshamnen i anslutning till campingen. Denna avses inte utökas.

I norra delen av planområdet föreslås vattenområde med möjlighet för småbåtshamn, bryggor och badplats. En pir är redan utbyggd i området.

#### **Kollektivtrafik**

Väg 26 trafikeras med buss av Västtrafik. Hållplatser finns vid campingplatsen.

### **Planeringsunderlag och utredningar**

1. PM vägtrafikbuller (WSP, 2011-03-16)
2. Riskbedömning (WSP, 2016-01-22)
3. Geoteknisk undersökning (2020-10-14).

## Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Behovsbedömning för området har gjorts och slutsatsen är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Därmed behövs ingen miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

## Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Berörd exploatör av respektive fastighet initierar och svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Befintlig ledningsrätt längs områdets norra gräns (akt: 1680-1022) nyttjas inte längre inom planområdet och kan upphävas på initiativ av ledningsrättshavaren. Ledningsrättshavaren ansöker och bekostar upphävandet av ledningsrätten.

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar: Äskekärr GA:2 för väg- och vattenanläggning samt Gullspångs Himmelsberg GA:1 för väg. Dessa kan komma att omprövas vid genomförande av detaljplanen.

Det finns också en marksamfällighet för Hällsås s:10.

## Upphävande av strandskydd

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. För ett genomförande av planen förutsätts att strandskyddet upphävs för kvartersmark.

För att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 § Miljöbalken. De särskilda skäl som får beaktas vid prövning finns angivna. För planområdet som helhet anses det särskilda skälet föreligga att området är utpekad LIS-område, det vill säga ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Planområdet ligger inom LIS-planens område 1, Askevik. Planen innebär en möjlighet för verksamheten att utvecklas som turistmål, vilket kan bidra till arbetstillfällen samt fler boenden och besökare som i sin tur ger underlag för andra verksamheter i närområdet och i Mariestad.

En förutsättning för upphävande av strandskyddet, förutom att särskilt skäl föreligger, är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden tryggas. Enligt miljöbedömningen kommer exploateringen varken påverka djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till strandområden på ett betydande sätt. Tillgången till strandområdet för allmänheten stärks genom att befintlig strandpro-

menad byggs ut och ansluter till ny bebyggelse. Större delen av planområdet är också sedan tidigare ianspråktaget för pågående verksamhet.

Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom strandskyddsområdet.

## Buller

Trafiken på riksväg 26 kan ge upphov till bullerstörningar. Utredning av bullernivåerna har genomförts (WSP, 2011-03-16) och visar att inga ytterligare åtgärder krävs för nya bostäder om befintlig bullervall bevaras.

Efter att väg 26 flyttats 30-40 m österut har verksamheten fått påtagligt sänkta bullervärden. För delar av campingplatsen mitt i området kan riktvärdet komma att överskridas, men här är det fråga om en befintlig verksamhet som inte förändras planmässigt. Trots det har en vall anlagts längs med lokalvägen mot väg 26 för campingområdet norr om befintlig rastplats för att reducera bullernivåerna (se bild s. 8). Utöver det har hastigheten sänkts från 90km/h till 80km/h vilket ytterligare ger minskad bullerpåverkan för planområdet.

Idag finns det liknande bullervallar för stora delar av planområdet. Det är viktigt att dessa bevaras så att platsen förblir lämplig sett till människors säkerhet och hälsa.

## Beskrivning och genomförande

### Motivering av planbestämmelser

#### GÅNG<sub>1</sub> - Gångväg (4 kap. 8 § PBL)

I norr har en gångväg lagts in för att säkerställa att strandpromenaden fortsätter längs med hela strandområdet. Strandpromenaden är redan befintlig söder om inritad gångväg och det är av vikt att strandpromenaden byggs ut inom GÅNG<sub>1</sub> samt förankras med befintlig strandpromenad för att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet.

#### NATUR<sub>1</sub> - Naturområde (4 kap. 8 § PBL)

Natur har lagts ut på stora delar av planområdet. Naturmarken längs med strandlinjen syftar särskilt till att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet. Befintlig strandpromenad ingår i NATUR<sub>1</sub> längs med vattnet. Det är av vikt att denna bevaras intakt för allmänhetens tillgång till strandområdet.

Inom naturmark kan lekplats, utegym och liknande anläggas. De ska vara och upplevas allmänt tillgängliga.

#### **VÄG<sub>1</sub> - Väg (4 kap. 8 § PBL)**

Väg inom planområdet utgör tillfartsväg till fastigheter, camping och strandområde. Ny väg anläggs i norra delen i anslutning till ny bebyggelse.

#### **B - Bostäder (4 kap. 5 § PBL)**

I planområdets norra del på Äskekärr 1:16 finns idag 6 större campingstugor. På fastigheten Äskekärr 1:20 finns ett fritidshus. Cirka 10 nya fastigheter för bostadsbebyggelse möjliggörs i norra delen av planområdet.

#### **E - Teknisk anläggning (4 kap. 5 § PBL)**

Inom planområdet finns fyra områden för tekniska anläggningar. Dessa utgörs bland annat av pumpstationer, miljöhus och transformatorstation. Den större tekniska anläggningen inom planområdet syftar till att utgöra utrymme för gemensamt förråd eller liknande. Det kan till exempel vara ett förråd för förvaring av redskap för skötsel av den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap.

#### **N<sub>1</sub> - Camping (4 kap. 5 § PBL)**

Bebyggelsen på Äskekärr 1:8 består av campingens servicebyggnad och ett antal campingstugor. Vidare finns en kioskbyggnad med servering i anslutning till badstranden.

Planförslaget ger möjlighet för utveckling av campingområdet. I delen norr om badplatsen finns en total byggrätt om 3000m<sup>2</sup> inom egenskapsområdet. Egenskapsområdet utgör totalt cirka 21800 m<sup>2</sup> och byggrätten motsvarar cirka 13,8% av egenskapsområdet. Den är tänkt att möjliggöra för uthyrningsstugor, servicebyggnader, reception, förråd osv. Befintlig bebyggelse är inkluderad i den totala byggnadsarean om 3000m<sup>2</sup>.

Detaljplanen ger även möjlighet för utveckling av campingområdet söder om badplatsen. Inom egenskapsområdet som täcker restaurangen ges en största byggnadsrätt om 200m<sup>2</sup>, befintlig bebyggelse inkluderad. Den byggnadsrätten möjliggör en utbyggnad av restaurangverksamheten. Söder om restaurangen tillåts en största byggsarea om 300m<sup>2</sup> som möjliggör uppförandet av nya stugor.

Andra aktiviteter, som t.ex. minigolfbanor, padel- eller tennisbanor, kan iordningställas inom hela campingområdet och inkluderas inte i byggnadsarean.

#### **P - Parkering (4 kap. 5 § PBL)**

En rastplats finns idag i anslutning till badstranden och serveringen, denna är tidigare inte planlagd. Rastplatsen kommer tas bort och istället användas som parkering med möjlighet som uppställningsplats för husbilar.

#### **V<sub>1</sub> - Småbåtshamn (4 kap. 5 § PBL)**

Intill campingplatsen mitt i området finns en småbåtshamn med pir och möjlighet till sjösättning. Småbåtshamnen avses bevaras i sin nuvarande utformning och omfattning. Hamnen ska vara tillgänglig för allmänheten och nås via campingen.

#### **W, W<sub>1</sub> och W<sub>2</sub> - Vattenområde (4 kap. 5 § PBL)**

I området vid campingen finns idag befintligt vattenområde dels för bryggor, dels för småbåtshamn. Vattenområde för bryggor syftar till bryggor som möjliggör för bad. Dessa användningar fortsätter gälla i ny detaljplan.

I norra delen av planområdet har det givits möjlighet för vattenområde för småbåtshamn samt bryggor i anslutning till den pir som finns på platsen.

#### **d<sub>1</sub> och d<sub>2</sub> - Minsta fastighetsstorlek (4 kap. 18 § PBL)**

Begräsningar av hur små fastigheterna får vara (d<sub>1</sub> och d<sub>2</sub>) har införts för att inte bebyggelsen ska bli alltför tät. Minsta fastighetsstorlek för befintliga och nya fastigheter ska vara som minst 650 m<sup>2</sup>. Undantaget Äskekärr 1:20 där minst 2000 m<sup>2</sup> fastighet gäller, vilket är i linje med befintliga förhållanden.

#### **Högsta byggnadshöjd (4 kap. 11 § PBL)**

Inom användningen bostäder har en högsta byggnadshöjd om 4 meter införts för att möjliggöra bebyggelse i ett plan. Denna bestämmelse gäller även på stora delar av campingen. Inom egenskapsområdet vid restaurangen tillåts en högsta byggnadshöjd på 8 meter. Detta möjliggör för restaurangen att eventuellt byggas ut även på höjden.

#### **e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub> och e<sub>4</sub> - Byggnadens omfattning (4 kap. 11 § PBL)**

Bestämmelser som både möjliggör byggnation samt begränsar dess form och utbredning. För merparten av tomterna föreslås en utökad byggrätt till 150 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>). Tomten i anslutning till campingen, Äskekärr 1:20, föreslås en större byggrätt om 200 m<sup>2</sup> (e<sub>2</sub>). Även den del av campingen som idag består av restaurang möjliggör för en största byggrätt om 200 m<sup>2</sup> med syftet att kunna möjliggöra en utbyggnad av befintlig restaurang (e<sub>2</sub>). På campingområdet norr om badstranden gäller en största byggnadsarea om 3000 m<sup>2</sup> inom egenskapsgräns (e<sub>3</sub>). Inom campingområdet söder om restaurangen tillåts en största byggnads-

area om 300 m<sup>2</sup> (e<sub>4</sub>), denna bestämmelse möjliggör utveckling av campingen med ett fåtal stugor.

#### **Prickmark (4 kap. 16 § PBL)**

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Vid bostadsfastigheterna har prickmark lagts utmed vägarna på en sträcka om 6 meter förgårdsmark. Prickmark har även lagts på badplatsen för att säkerställa dennes existens och tillgänglighet. Längs med västra delen av planområdet har prickmark ibland används för att säkerställa avståndet mellan vattnet och bebyggelsen. Längs med hamnen har prickmark lagts ut med syftet att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till hamnområdet.

#### **m<sub>1</sub> - Vall (4 kap. 12 § PBL)**

Vallen syftar dels till att skydda från buller, dels till att säkerställa så brandfarlig vätska inte rinner ner mot planområdet vid eventuell olycka med farligt gods på väg 26. Vallarna finns idag och ska bevaras för att fortsatt trygga människors säkerhet och hälsa.

#### **b<sub>1</sub> - lägsta grundläggningsnivå +46,9 meter (4 kap. 16 § PBL)**

Marken är på vissa ställen relativt låglänt och kan delvis behöva höjas med hänsyn till risken för högvatten. För berörda fastigheter har bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå +46,9 meter (RH 2000) lagts in. Grundläggningsnivån räknas från underkant av grundsu-  
la/ betongplatta.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Planen gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

#### **Prövning enligt annan lag**

Åtgärder i vatten kräver, beroende på dess omfattning, antingen anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen eller ansökan om vattendom hos mark- och miljödomstolen.

Inom planområdet finns skyddsvärda träd enligt miljöbalken. Åtgärder som påverkar dessa kräver dispens hos länsstyrelsen.

## Detaljplanens genomförande

### Huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser, huvudmannaskapet är enskilt.

### Fastighetskonsekvenser

Allmän plats inom planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap får användas på allmän plats om det finns särskilda skäl för det. Områden som, liksom det aktuella området, genomförs eller planeras för fritidshusområde med boende delar av året kan kategoriseras som särskilt skäl.

Den allmänna platsen inom planområdet kan skötas som gemensamhetsanläggning. Genom bildande av en gemensamhetsanläggning regleras samarbetet mellan fastighetsägarna gällande den gemensamma anläggningen. Samtliga fastigheter inom planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggning för all allmän plats inom planområdet (4 kap. 18 § PBL).

Att ingå i en gemensamhetsanläggning kan komma att innebära en kostnad för respektive fastighetsägare tillhörande gemensamhetsanläggningen. Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande fastställs vid förrättning av lantmäteriet. Varje fastighet får då ett andelstal som bestäms utifrån vad som är rimligt och motiverat med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstal fastställs även för kostnaderna för drift av anläggning, vilket bestäms med hänsyn till fastighetens användning av gemensamhetsanläggningen (15 § AL).

Befintliga gemensamhetsanläggningar bör omprövas efter de nya förutsättningar som planen ger. Lantmäteriet ansvarar för omprövning, kostnader står gemensamhetsanläggningen för och blir enligt lantmäteriets taxa.

Marksamfälligheten Hällsås s:10 bör genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastigheter. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsregleringen, kostnaden står mottagande fastighetsägare för och blir enligt lantmäteriets taxa.

### Ansvar för utbyggnad och drift

Ägaren till Äskekärr 1:16 svarar för exploateringen av området norr om campingen; anläggande av väg och ledningar, avstyckning och försäljning av tomter och därmed sammanhängande arbeten.



Ägaren till Äskekärr 1:8 svarar för åtgärderna vid och omkring campingplatsen; anläggande av parkeringsplats, förbättring av stranden, småbåtshamnen, byggande av campingstugor etc.

## Utformning och förvaltning av allmän plats

Inom planområdet finns det allmän plats i form av väg, gångväg och natur.

Förutom campingplatsen och stugorna som skapats just i rekreationssyfte och den anlagda badstranden i området som är öppen för allmänheten bevaras även naturmark i området, främst längs med stranden. Naturmarken är allmän plats vilken tillgängliggörs genom den befintliga stigen som löper längs vattnet. Stigen avses kompletteras på de sträckor där den inte finns så det blir möjligt att promenera och röra sig i strandområdet genom hela planområdet. Längs strandzonen finns mindre badmöjligheter som också är allmänt tillgängliga. Samtliga vägar ska kunna nyttjas av allmänheten för att ta sig ner mot strandlinjen.

## Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

## Påverkan på gällande planer.

Detaljplanen ersätter delvis byggnadsplan för del av fastighet Äskekärr 1 m.fl. från år 1959. Marken är i byggnadsplanen avsedd för bostäder, camping, friluftsbad och liknande.



**MARIESTAD**