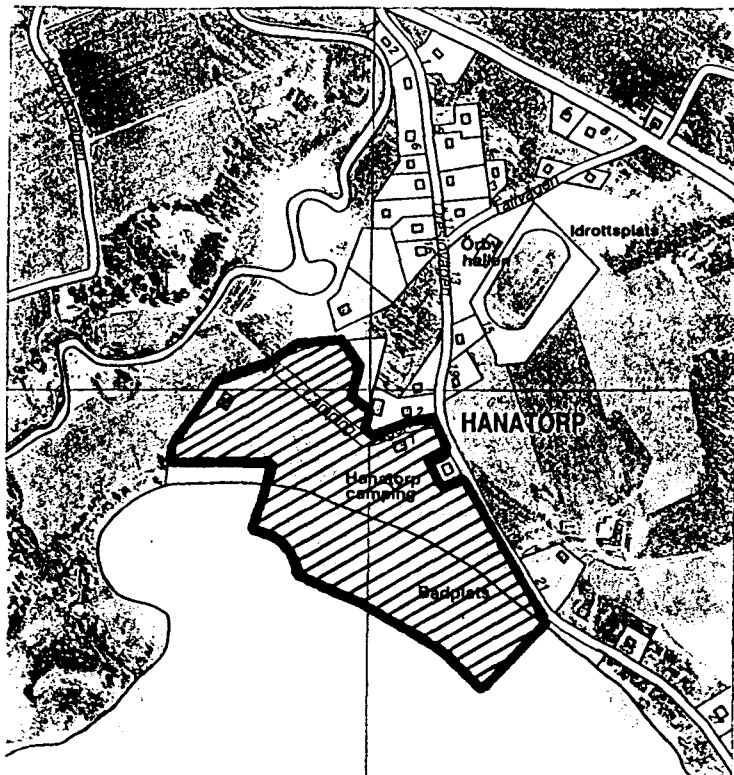




Detaljplan för

HANATORPS CAMPING

Vännåkra 1:3, Hanatorp 1:9 m fl

Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19

STADSARKITEKTKONTORET

Marks kommun

Mats Norén

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Ternström

Birgitta Ternström
Planingenjör

LAGA KRAFT 1995-07-26

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19

Planbeskrivning, upprättad 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19, sid B 1-10

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19, sid G 1-4

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19

Utlåtande 2, daterat 1995-04-05 med bilagor (3 st)

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

- grundkarta, skala 1:1000, upprättad 1994-08-17, rev 1994-10-19 och 1995-02-15
detaljredovisningen daterad 1994-03-16, fastighetsredovisningen uppdaterad 1995-02-07
- samrådsredogörelse, daterad 1994-08-17
- utlåtande efter 1:a utställningen, daterat 1994-10-19
- kommunfullmäktiges beslut 1994-12-20, § 255
- tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden daterad 1995-01-31
- fastighetsförteckning, daterad 1995-02-10

Dnr 93/12

Detaljplan för

HANATORPS CAMPING

Vännåkra 1:3, Hanatorp 1:9 m fl

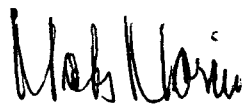
Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-08-17, rev 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19



Mats Norén
Planarkitekt



Birgitta Ternström
Planingenjör

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att reglera befintlig camping på området.

Planområdet omfattar utöver campingområdet, mindre småbåtshamn samt friluftsbad med tillhörande parkering.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet begränsas i norr av Öresjövägen, länsväg nr 526, fastigheterna Hanatorp 2:19, 9:1 och 9:2 samt en befintlig grusväg mellan Öresjövägen och bron över Ljungaån. I söder omfattar planen vattenområde för friluftsbad och småbåtshamn.

AREAL

Planområdet omfattar en areal av ca 10,3 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger all mark inom planområdet. Vattenområdet omfattas delvis av en samfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

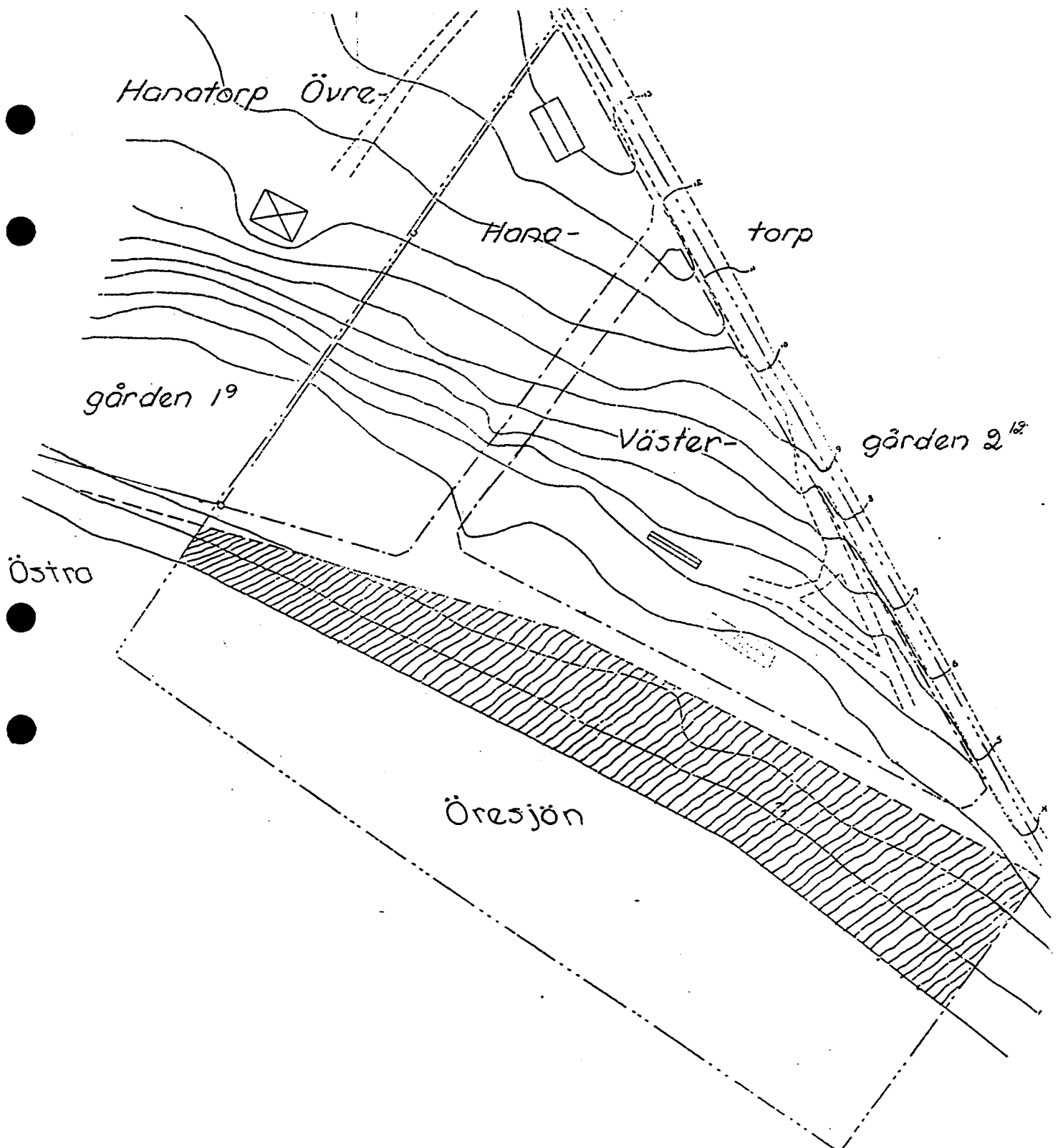
Fördjupad del av översiktsplanen för centralorten antogs av kommunfullmäktige 1990-06-26. Området har avsatts för park- och fritidsanläggning. Bevarandeområden för såväl naturvård som kulturminnesvård berör planområdet liksom skyddsområde för kommunal vattentäkt.

I *kulturmiljöprogrammet*, antaget av kommunfullmäktige 1992-04-28, finns Örby kyrkomiljö, FBK 7, redovisat. Området berör/gränsar till planområdet i väster och nordväst.

Enligt *naturvårdsplanen*, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-28 finns 4 st områden som gränsar/berör planområdet, ÖR 17, Ljungaån (vandringssled för insjööring mm), ÖR 30, N Vännåkra (ekhage), ÖR 31, NV Vännåkra (isälvsdelta) samt ÖR 33, Hanatorp (långgrund sandstrand).

GÄLLANDE DETALJPLANER

För fastigheten Hanatorp 2:25, delar av befintlig camping och friluftsbad samt fastigheten 2:19 och delar av samfälligheten s/161, finns en avstyckningsplan fastställd 1932-11-16. Övrig mark inom planområdet utgörs av ej tidigare planlagd mark. Även de delar av avstyckningsplanen som inte omfattas av planförslaget avses upphävas i samband med planens antagande.



STRANDSKYDD

Utmed Öresjön gäller ett 300 meter brett strandskyddsområde.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Ett fastställt skyddsområde för en äldre vattentäkt finns norr om planområdet. Ansökan om en ny vattentäkt vid Ljungaån har inlämnats till vattendomstolen. Inga skyddsområden är ännu fastställda. Det inre skyddsområdet förväntas dock sträcka sig till den föreslagna plangränsen i väster och det yttre området till gränsområdet mellan trakterna Vännåkra och Hanatorp.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av mot söder sluttande mark. Nivåskillnaden inom området är ca 12 meter.

I nordöstra delen av campingområdet, sluttningen på fastigheten Hanatorp 1:9 samt i norra delen av friluftsbadet finns huvudsakligen gles barrskogsvegetation.

GEOTEKNIK OCH RADON

Någon geoteknisk utredning har ej utförts i samband med planarbetet. Däremot har marken undersökts noggrant i samband med utredning för vattentäkt. Området är isälvsdelta och marken består av sand och grus. Någon risk för skred har ej bedömts föreligga.

FORNLÄMNINGAR

Enligt fornlämningsöversikt finns fornlämningsområde nr 230, omfattande 3 st hålvägar, inom planområdet.

Intill området finns fornlämningsområde nr 229, ett område med fornåkrar och en äldre vägsträckning samt nr 223, fyndplats för flintbitar.

Samråd har skett med länsantikvarien med anledning härav. Hänsyn har tagits till hålvägarna vid placeringen av campingstugorna.

NATURVÅRDSINTRESSEN

Väster om planområdet avses ett naturreservat för fågellivet att fastläggas. Hänsyn till detta har tagits vid avgränsningen av planområdet mot väster. Likaså skall med hänsyn till detta ingen utökning ske av befintlig småbåtshamn.

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

På fastigheten Vännåkra 1:2 har ett sågverk tidigare legat. Denna mark tas nu i anspråk för camping. Någon verksamhet har ej förekommit som kan ha förorenat marken, ex vis tryckimpregnering. Området kan därför utan risk användas för campingändamål. Verksamhetens ev påverkan på grundvattnet får prövas i anslutning till vattentäkten.

Inom campingområdet finns idag uppfört en *kioskbutik med reception*, två *servicebyggnader* med toalett- och tvättavdelningar samt en mindre byggnad i områdets östra del. Vidare finns 10 st *campingstugor* uppförda i området norr om befintlig nätstation och 5 st enklare stugor provisoriskt uppställda i västra delen, norr om den västra servicebyggnaden.

Inom campingområdet föreslås i planen ännu en servicebyggnad uppföras, vilken utöver tvätt-, toalett-, bastu-, och köksavdelningar även avser inrymma en *samlingslokal*. Byggnaden föreslås placerad centralt i norra delen av området.

I planen föreslås att den befintliga kioskbutiken med reception för campingen samt minigolfbanan utläggs som ett separat handelsområde. Detta underlättar en eventuell framtida uppdelning av ansvarsåtagandena för campingen och den för allmänheten mer frekventerade kiosk- golffunktionen.

En utökning av antalet stugor till 20 st, föreslås huvudsakligen öster om de befintliga stugorna i den glesa tallskolgen. En sammanlagd byggnadsarea om 500 m² och maximal yta om 30m² per stuga har införts inom bestämmelseområdet. En bestämmelse med ett minsta avstånd mellan stugorna på 4,5 meter har införts.

Även norr om småbåtshamnen har en byggrätt för *campingstugor* utlagts. Även i detta område har den totala byggnadsarean begränsats liksom för de enskilda stugorna. Större stugor medges dock här utrustade med 4-5 bäddar och toalett med dusch samt veranda med utsikt över Öresjön.

Någon byggrätt har ej utlagts för de provisoriska stugorna i väster. Dessa avses ersättas med uppställningsplatser för husvagnar. Detta sker sannolikt i samband med att den äldre delen av campingområdet längst i väster förses med anordningar för omhändertagande av dagvattnet enligt de i planen angivna kraven.

Befintliga *campingplatser* är uppdelade i tre områden. Längst i väster finns en vägslinga anlagd med gräsytor för uppställning av ca 30 husvagnar med dragbilar. Anslutningsstolpar för el finns anlagda.

Öster därom ligger den senast utbyggda campingen vilken rymmer ca 45 platser. Denna har utbyggts med hårdgjorda ytor för biluppställning för uppsamling av

dagvatten. Plantering inramar de enskilda uppställningsytorna. Centralt i detta område finns en uppfylld kulle, anlagda stenmurar och en lekplats.

Mellan nedfartsvägen till båthamnen och befintligt friluftsbad finns sedan tidigare uppställningsplatser för husvagnar.

I detta område har de uppställningsplatser som utnyttjats söder om vägen längs stranden slopats liksom uppställningsplatser helt nära bef servicebyggnad. Även platser mot fastigheten Hanatorp 2:19 slopas. Detta beror dels på att strandzonen bör vara tillgänglig för allmänheten dels brandrisken vid uppställning för nära byggnader.

I nära anslutning till kiosk och servicebyggnad föreslås "byggrätt" för magasineringssuppställning av de husvagnar som står kvar över vintern. Ca 30 husvagnar ryms här. Planbestämmelse om bygglovbefrielse för dessa har införts.

Totalt rymmer campingen drygt 100 campingvagnar.

Det är angeläget att bibehålla talldungens karaktär som skogsmark. Två stycken samlade biluppställningsplatser har medgivits i anslutning till talldungen och antalet stugor har begränsats. Något förbud för uppställning av bilar intill stugorna har inte införts men detta är förknippat med starka restriktioner till skydd för vattentäkten.

Illustrationskartan redovisar en framtida möjlig disponering av den västra äldre campingen efter ombyggnad enligt planens krav.

Minigolfbana finns idag anlagd sydost om kioskbyggnaden. En utbyggnadsmöjlighet föreslås mot fastigheten Hanatorp 2:19. Ytan har tidigare utnyttjats för husvagnar.

Småbåtshamnen finns idag och utnyttjas av Hanatorps båtförening men används även som isättningsplats för andra båtar t ex för fisketurer o dyl. Isättningsplatsens allmänna utnyttjande avses avvecklas när lämpligt ersättningsalternativ finns.

I planen utläggs ett vattenområde för småbåtshamn med möjlighet att utlägga bryggor med en omfattning motsvarande befintliga bryggor. Framkörning till hamnen får ske genom campingen och friluftsbadet. Någon uppställningsplats för bilar tillåts emellertid ej nere vid stranden förutom 3 st handikapplatser, utan endast framkörning för av- och pålastning. För uppställning av bilar hänvisas till angiven parkeringsplats inom campingområdet eller utanför kiosken.

Friluftsbadet har använts under drygt ett halvt sekel. Stranden är långgrund och därför väl lämpad som familjebad. Pontonbryggor läggs ut under badsäsongen. En tillbyggnad av omklädningsbyggnaden med toaletter föreslås möjlig i planen. Strandområdet mellan campingen och område för småbåtshamn föreslås ingå i område för friluftsbad och blir därigenom allmänt tillgängligt.

Möjlighet för transporter till badet föreslås via campingområdet och nerfarten till småbåtshamnen där även ett antal handikapplatser anordnas.

PARKERING

Parkeringsbehovet för friluftsbadet har studerats under juli månad. Härvid kunde konstateras att det befintliga antalet parkeringsplatser var tillräckligt.

Uppställning av bilar längs Öresjövägen förekom trots att det fanns lediga platser uppe på parkeringen. För att komma tillrätta med detta föreslås i första hand införande av stoppförbud längs Öresjövägen. Skulle detta inte visa sig vara tillräckligt bör komplettering med staket utefter badet ge önskad effekt.

De befintliga parkeringsplatserna vid kiosken och vid badet är inte effektivt utnyttjade och saknar avgränsning mot Öresjövägen. I planen föreslås därför en organisering av parkeringsplatserna enligt illustrationskartan och begränsningar av utfarterna mot Öresjövägen.

Nivåskillnaden mellan parkeringsplatserna och badstranden uppgår till mellan 10 och 13 meter vilket gör det besvärligt för rörelsehindrade personer att ta sig ner till badet. I planen föreslås därför 3 st handikapplatser nere vid båthamnen. Dessa bör kunna utnyttjas av såväl båtfolk som badgäster.

Strax söder om den nya servicebyggnaden föreslås en ny parkering omfattande 30 st p-platser. Denna är huvudsakligen avsedd för småbåtshamnens behov.

Totalt finns ca 100 p-platser redovisade i planen som kan nyttjas av badgäster och båtägare.

FRIYTOR

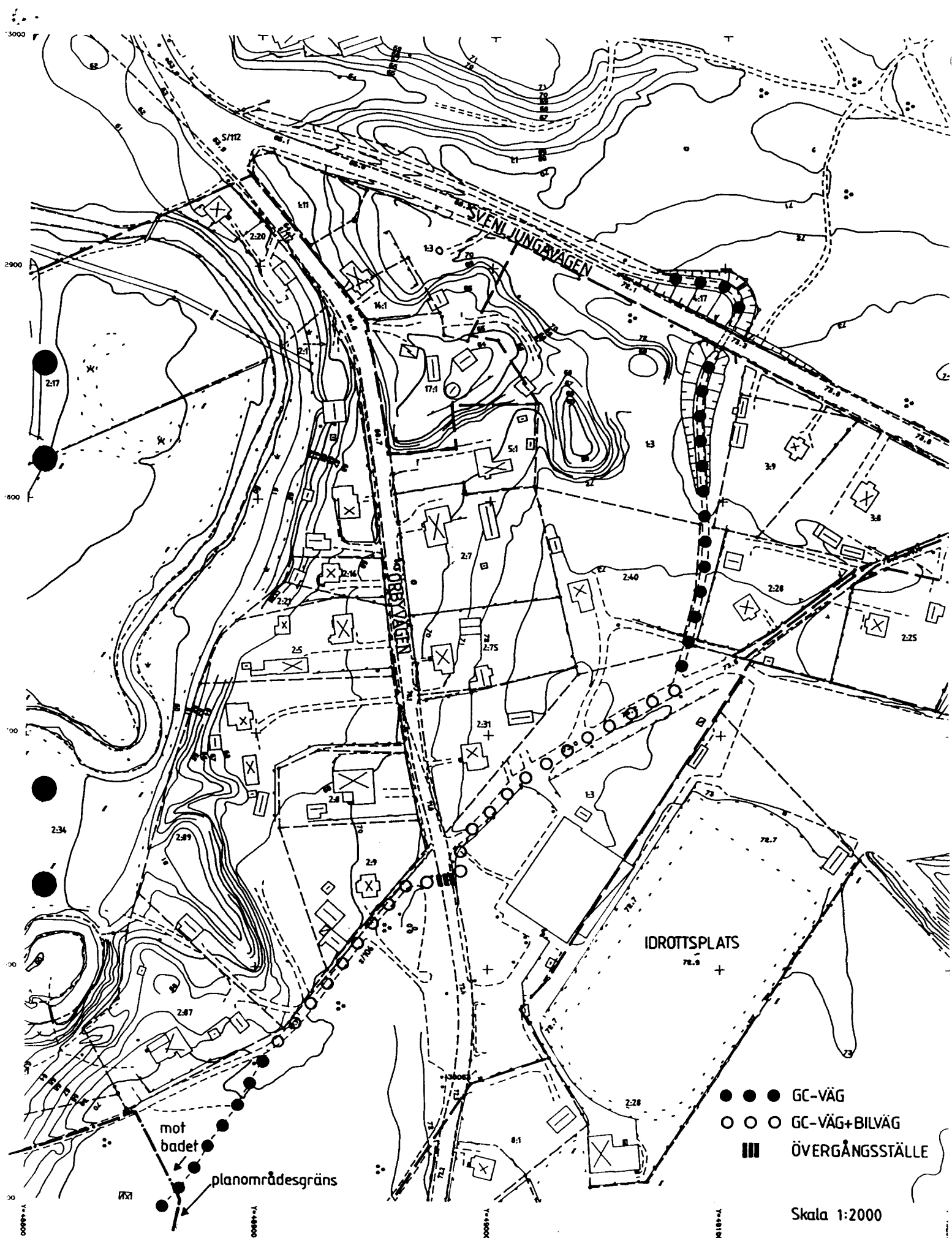
Friluftsbadet skall vara allmänt tillgängligt och passagemöjligheten utefter stranden till naturområdena väster om badet skall bibehållas. Småbåtshamnen och campingplatsen är däremot sådana verksamheter som måste kunna inhägnas och avstängas från allmän tillgänglighet.

STRANDSKYDD

Strandskyddet föreslås ligga kvar på badområdet. För campingområdet, småbåtshamnen och handelsområdet föreslås däremot strandskyddet upphävas.

VATTENTÄKT

Närheten till framtida vattentäkt ställer särskilda krav på ytor avsedda för uppställning av motorfordon. Planbestämmelser har införts med krav på utförande av uppställningsplatser, ledningsnätet, anslutning till oljeavskiljare, sandfångare och perkulationsmagasin.



Redovisning av gång- och cykelväg

GATOR OCH TRAFIK

Planen gränsar i nordost till dels fastigheten Hanatorp 2:19 dels Öresjövägen, *länsväg 526*, från vilken campingen med minigolfbana och dansbana samt friluftsbadet har sina tillfarter.

Nätstationen och småbåtshamnen har sina tillfarter via infarten till campingen liksom fastigheterna Hanatorp 2:19 och 9:2. Denna rättighet säkras i planen.

Kollektivtrafiken på länsväg 526 består av två busslinjer, 371 och 372, med vilka man västerut når Kinna och Skene. Buss 371 går mot Öxabäck och Älvsered medan 372 går mot Torestorp och Älekulla. Hållplatsen från Kinna ligger vid parkeringen till campingen. I planen redovisas en bussficka i detta läge liksom en ficka för norrgående bussar på andra sidan vägen. För iordningställande av dessa bussfickor erfordras en mindre utvidgning av vägområdet in på fastigheten Hanatorp 2:12. Bussfickorna ligger utanför planområdet och erforderlig utvidgning av vägområdet får ske medelst vägrätt.

Utfartsförbud har införts mot Öresjövägen med släpp för en infart mot campingen med tillhörande parkering, kiosk och minigolf. En utfart redovisas vid parkeringen till friluftsbadet. Denna parkering utvidgas något mot sydost för att kunna organiseras på ett bättre sätt.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gång- och cykelväg finns anlagd från Örby och fram till sporthallen (Örbyhallen). Eftersom Öresjövägen är för smal att nyttjas för gång- och cykeltrafik föreslås denna ledas via Tallvägens fortsättning på andra sidan Öresjövägen och ner på gångstigen till campingen och friluftsbadet. Öresjövägen förses med ett övergångsställe och skyltning i detta läge.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Allmänna ledningar för *vatten- och avlopp* finns utbyggda i Öresjövägen. Befintliga servicebyggnader och kiosk är anslutna till dessa ledningar. Fastigheten Hanatorp 2:19 är ansluten via ledning över parkeringsplatsen.

Inom campingområdet finns en enskild *pumpstation* för avloppet. Till denna har anslutits såväl avlopp från fastigheten Hanatorp 9:2 som dagvatten från campingområdets biluppställning sedan sand-, och oljeavskiljning skett. Möjlighet redovisas att till pumpstationen även ansluta en ev framtida toalettavdelning i anslutning till friluftsbadets omklädningsbyggnad.

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättad för avloppsledningar och pumpstation.

Några *dagvatten*ledningar finns ej utbyggda i området. Med hänsyn till vattentäkten har bestämmelser införts i planen om anslutning till dagvattenledningar från biluppställningsplatser.

Bestämmelser har införts i planen avseende omhändertagandet av såväl BDT- och avloppsvatten som dagvatten.

Inom planområdet finns en *nätstation* uppförd inom campingområdet. Ett användningsområde har utlagts för denna.

En befintlig *högspänningskabel* finns i tillfartsvägen från Öresjövägen.

SERVITUT

Fastigheterna Vännåkra 1:3 och Hanatorp 1:9 inom planområdet belastas av *officialservitut*, till förmån för Vännåkra 2:1 resp Hanatorp 9:1 och 9:2.

Avtalsservitut belastar fastigheten Vännåkra 1:3, kraftledning och transformatorstation, samt Hanatorp 1:9, vattenledning och väg.

I planen har bestämmelse om rätt till utfart för dels nätstationen, småbåtshamnen och handelsområdet dels fastigheterna Hanatorp 2:19 och 9:2 införts på såväl campingområdet som parkeringen vid infarten. Dessutom har rätt till allmän körtrafik säkerställts på parkeringsytan med tanke på kioskbutik, minigolfbana och badplats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En bestämmelse om bygglovbefrielse har införts för den föreslagna långtidsuppställningen av husvagnar.

Genomförandetiden föreslås till 10 år.

Avstyckningsplanen, fastställd 1932-11-16 upphäves i sin helhet i samband med antagandet av denna plan.

REVIDERING

Efter första utställningen reviderades planen avseende placeringen av skylten vid campingplatsens infart.

Vid kommunfullmäktiges behandling av förslag till antagande av planen förorsakade ett flertal yrkanden återremiss. Ytterligare en revidering har därför genomförts vilken främst innebär att den västra delen av friluftsbadet har utgått.

Efter andra utställningen har planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen reviderats avseende isättningsplatsen vid småbåtshamnen. Planbeskrivningen har även kompletterats under rubriken Naturvårdsintressen. Plankartan har ej ändrats.

Dnr 93/12

Detaljplan för

HANATORPS CAMPING

Vännåkra 1:3, Hanatorp 1:9 m fl

Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-08-17, reviderad 1994-10-19, 1995-02-15 och 1995-04-19

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Birgitta Ternström

Följande förvaltningar respektive statliga verk har genom representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret

Fastighetskontoret

Lantmäteriet

Fritidskontoret

1 INLEDNING

Planen syftar till att reglera befintlig camping på området.

Planområdet omfattar utöver campingområdet, mindre småbåtshamn samt friluftsbad med tillhörande parkering.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. Vägverket är väghållare för länsväg 526.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Telia AB svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2:a kv 1995.

Ombyggnad av den befintliga äldre campinguppställningen i väster för anpassning till planens bestämmelser skall utföras före 1997-04-15. Efter denna tidpunkt får uppställning av dragbilar ej ske om ombyggnad ej verkställts.

Inom området för campingstugor i norr skall även parkering av bilar efter detaljplanens krav anordnas före ovannämnda tidpunkt.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 10 år efter laga kraftvinnandet.

3 FASTIGHETSRÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Det område, mark och vatten, som skall vara friluftsbad, N₁, överförs till Hanatorp 2:25. Detta berör s/161, Hanatorp 1:9 och Vännåkra 1:2 och 1:3. I samband härmed bildas servitut för framkörning till friluftsbadet över campingområdet.

Genom fastighetsreglering överförs resterande del av Vännåkra 1:2 till området för småbåtshamn, WV₁. Detta berör s/161 och Vännåkra 1:3. I samband härmed bildas servitut för framkörning till hamnen över campingplatsen och friluftsbadet.

Genom fastighetsreglering överförs området för camping till Hanatorp 1:9. Detta berör Hanatorp 2:25 och Vännåkra 1:3. I samband med denna reglering bildas servitut för tillfartsväg (y) på Hanatorp 1:9 till förmån för dels Hanatorp 2:25 (tillfart till friluftsbadet och dess handikapplatser) dels Vännåkra 1:2 (befintligt avtalsservitut för väg och vattenledning finns för denna fastighet).

Från Hanatorp 1:9 kan avstyckas området för kiosk, H, nätstation, E och parkering, P när behov uppkommer. Fastigheten Hanatorp 1:9 belastas redan idag av officiälservitut för väg (motsvarande "y" i detaljplanen) till förmån för fastigheterna Hanatorp 9:1 resp 9:2. Ett befintligt avtalsservitut finns för kraftledning m m och transformatorstation på Vännåkra 1:3. Detta servitut skall överföras till Hanatorp 1:9 eller nybildas (E, u resp y).

Servitut för teleledningar bör även bildas. Ansökan om fastighetsregleringar bör inges av Marks kommun.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

För avloppspumpstation med tillhörande ledningar bör inrättas en gemensamhetsanläggning. I anläggningen skall delta de fastigheter som kommer att nyttja anläggningen. Ansökan om anläggningsförrättning bör inges av Marks kommun.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan erfordras ej.

4 TEKNISKA FRÅGOR

INOM PLANOMRÅDET

Kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad av nedanstående anläggningar:

- ombyggnad av infarten till campingen med trädplanterad och kullerstensatt skiljeremsa mot parkeringsplatserna
- om- och utbyggnad av parkeringsplats vid friluftsbadet samt reglering av in- och utfart
- anläggande av den centrala parkeringsplatsen avsedd för småbåtshamnen
- iordningställande av handikapplatser nära stranden
- utbyggnad av toaletter vid friluftsbadet
- ombyggnad av befintlig äldre campinguppställning i väster
- iordningställande av godkända uppställningsplatser för bilar för campingstugorna i talldungen

UTANFÖR PLANOMRÅDET

Kommunen svarar för anordnande av övergångsställe vid Örbyhallen, iordningställande av gång- och cykelväg ner till friluftsbadet samt skyltning av denna.

Kommunen svarar genom tekniska nämnden för att stoppförbud införs utmed Öresjövägen.

Anordnande av bussfickor och erforderlig utvidgning av vägområdet åvilar vägverket i egenskap av väghållare.

5 EKONOMI

PLANEKONOMI

Planen omfattar campingplats, friluftsbad, kiosk med parkeringsplats samt småbåtshamn. Kommunen är ägare av all mark och anläggningar inom planområdet. Campingen och kioskrörelsen utarrenderas medan friluftsbadet drivs av kommunen.

Kostnaderna som berör campingverksamheten och kioskrörelsen belastar respektive projekt.

Friluftsbadet däremot är en kommunal servicefunktion och skall därför bekostas med skattemedel.

Kostnaderna för åtgärder som är direkt hänförliga till friluftsbadet har beräknats till 480 000 kr.