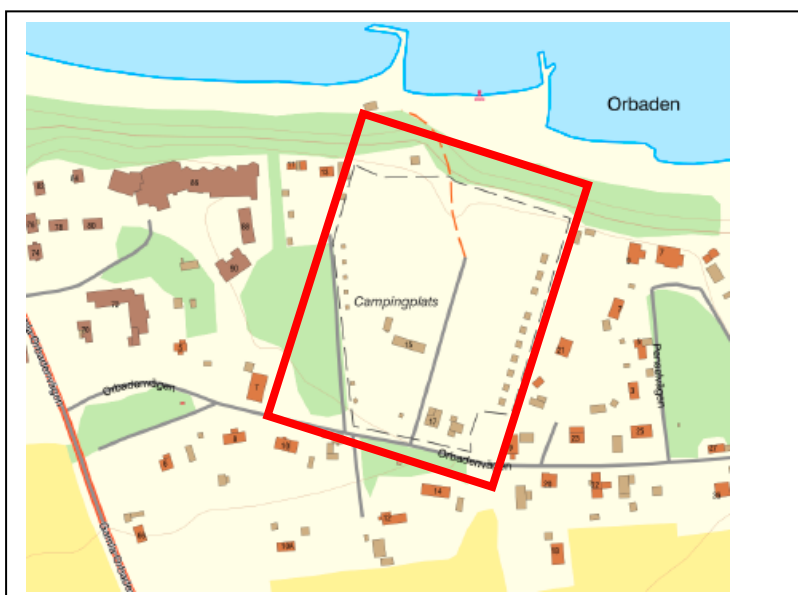


Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Vallsta 5:39, Orbadens Camping,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde

Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2022-00067 Dpl
Skede Samråd	Datum, reviderat "[Skriv text här]"
Beslutad av "[Skriv text här]"	Datum "[Skriv text här]"

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	5
	Planhandlingar.....	5
	Planförfarande	5
	Läge och areal	5
	Markägare.....	5
2	DETALJPLANENS SYFTE	5
	2.1 SYFTE.....	5
3	PLANFÖRSLAG	5
	3.1 HELA DETALJPLANEN	5
	3.2 KVARTERSMARK.....	8
	3.2.1 MOTIV TILL REGLERING AV ANVÄNDNING	8
	3.2.2 MOTIV TILL REGLERING MED EGENSKAPSBESTÄMMELSER.....	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
	4.1 RIKSINTRESSEN	10
	4.1.1 FRILUFTSLIV	11
	4.1.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	11
	4.2 MILJÖKVALITETSNORMER	11
	4.2.1 LUFT	11
	4.2.2 VATTEN.....	11
	4.2.3 BULLER	11
	4.3 MILJÖ	12
	4.3.1 STRANDSKYDD	12
	4.3.2 DAGVATTEN	12
	4.4 HÄLSA OCH SÄKERHET	13
	4.4.1 OMGIVNINGSBULLER.....	13
	4.4.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	13
	4.4.3 RISK FÖR SKRED	13
	4.4.4 FÖRORENAD MARK	13
	4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
	4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	14
	4.7 KULTURMILJÖ	14
	4.8 FYSISK MILJÖ	15
	4.9 SOCIALA.....	15
	4.10 TEKNIK	15
	4.11 SERVICE	15
	4.12 TRAFIK	15

4.13	UTREDNINGAR	16
4.13.1	INVASIVA ARTER	16
4.14	ANNAT	16
	<i>Kretsloppsplan</i>	16
	<i>Dagvattenstrategi</i>	17
5	PLANERINGSUNDERLAG	18
5.1	KOMMUNALA	18
5.1.1	ÖVERSIKTSPLAN	18
5.1.2	DETALJPLAN	18
5.1.3	PLANBESKED	19
5.1.4	GRUNDKARTA	19
5.1.5	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	19
5.1.6	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	19
6	KONSEKVENSER	19
6.1	RIKSINTRESSEN	19
6.2	MILJÖKVALITETSNORMER	19
6.3	MILJÖ	19
6.3.1	STRANDSKYDD	19
6.3.2	DAGVATTEN	19
6.4	NATUR	20
6.4.1	LANDSKAPSBILD	20
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	20
6.5.1	SKRED	20
6.6	SOCIALA	20
6.7	TRAFIK	20
6.7.1	MOTORTRAFIK	20
6.7.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	21
6.8	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	21
7	Genomförandefrågor	21
7.1	Fastighetsrättsliga frågor	21
7.1.1	Rättigheter	21
7.2	Tekniska frågor	22
7.2.1	Utbyggnad vatten och avlopp	22
7.3	Ekonomiska frågor	22
7.3.1	Planekonomisk bedömning	22
7.3.2	Planavgift	22
7.3.3	Drift vatten och avlopp	22
7.4	Organisatoriska frågor	22
7.4.1	Exploateringsavtal	22

7.4.2 Tidplan	22
7.4.3 GENOMFÖRANDETID.....	22

1 INLEDNING

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess.



Planprocessen

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Bilaga 1 - Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilaga 2 - Stabilitetsutredning MUR Vallsta 5:39, Orbaden

Bilaga 3 - PM Geoteknik Vallsta 5:39, Orbaden

Bilaga 4 - Fastighetsförteckning 2023-11-10

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande.

Läge och areal

Planområdet ligger i Orbaden, utmed Orsjöns södra strand, öster om riksväg 83. Marken är ianspråktagen i sin helhet för camping. Campingplatsen angörs söderifrån via Orbadenvägen.

Planområdet är cirka 2,4 Ha.

Markägare

Marken ägs i sin helhet av Norde Fastigheter AB.

2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att öka campingens attraktivitet genom att ge möjligheter till en campingplats med alternativa övernattningsmöjligheter med åretruntverksamhet samt att trygga allmänhetens tillträde till stranden.

3 PLANFÖRSLAG

3.1 HELA DETALJPLANEN

Gällande byggnadsplan för Orbadens Camping antogs på 60-talet då tält var det vanligaste alternativet för övernattnings vid en campingplats. Idag

erbjuder Orbadens Camping en begränsad sommarsäsong för främst husvagns- och husbils-camping. Det finns cirka 80 platser för husbil/husvagn och ett tiotal mindre campingstugor med låg standard. Ekonomiskt har verksamheten svårigheter att bära sina omkostnader på grund av den korta säsongen vilken dessutom är i hög grad väderberoende.



Befintlig servicebyggnad



Campingstugor i öster, utan vatten och avlopp



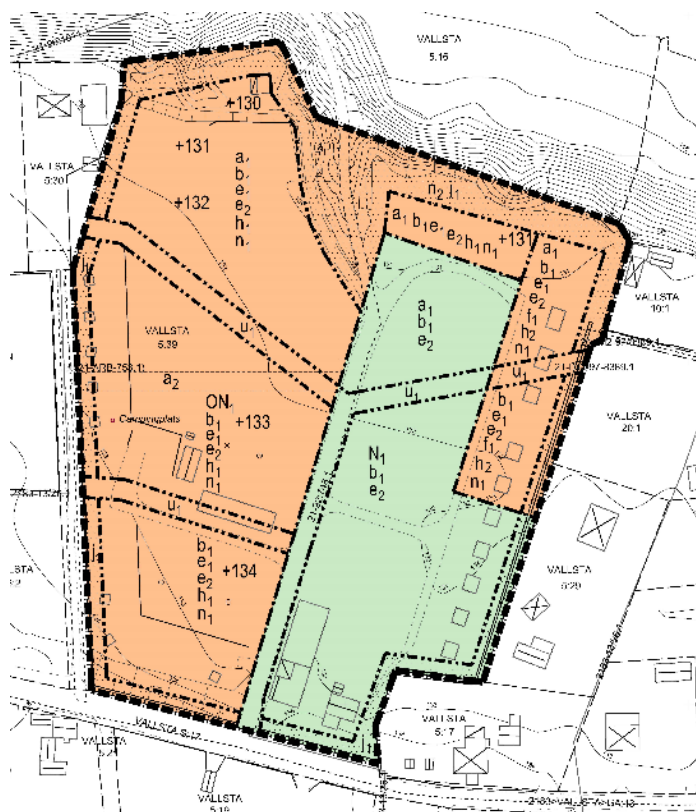
Uppställningsplatser för husvagn/husbil mot utsikten



Uthyrningsstugan längst i norr

För att kunna utöka verksamheten till en åretruntcamping behöver området struktureras om och planeras för flera olika övernattningsoptioner. Här ska finnas traditionella husvagns – och husbilsplatser, mindre campingstugor och enklare turistlägenheter, av liknade modell som erbjuds i besöksområdena i fjällvärlden. Totalt kan planområdet inrymma ett 50-tal turistlägenheter i 2-våningsbyggnader, cirka 30 platser för husvagnar eller husbilar och ett tiotal lägenheter i enplans-stugor. Området som bebyggs kan terrasseras för att uppnå goda utblickar över vattnet, från lägenheterna.

Området kommer även fortsatt att erbjuda en passage till strandområdet för räddningstjänst, allmänheten och personer med funktionsnedsättningar. Delar av den service som finns för campingplatsens behov kommer att kunna erbjudas besökare, exempelvis restaurang och servering.



Utdrag ur planförslaget

3.2 KVARTERSMARK

3.2.1 MOTIV TILL REGLERING AV ANVÄNDNING

N - FRILUFTSLIV OCH CAMPING

I användningen ingår områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av campingen ingår. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering.

O - TILLFÄLLIG VISTELSE

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattnig på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen Tillfällig vistelse ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter.

Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

BETECKNING - BESTÄMMELSEFORMULERING:

N₁ – Camping

Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av campingen ingår.

ON₁ – Tillfällig vistelse och Camping

Kombinationen av användningen skapar möjligheter att uppföra mindre campingstugor samt turistlägenheter i större byggnader, men ger även möjlighet att bedriva traditionell campingverksamhet inom hela området. Syftet med bestämmelsen är att öka antalet bäddar och gästnätter för campingen.

3.2.2 MOTIV TILL REGLERING MED EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelserna ger riktlinjer för områdets framtida utformning och utförande. Omfattningen av bebyggelse inom planområdet säkerställs genom bestämmelser om största byggnadsarea och höjd på byggnader, samt var man kan bygga vissa typer av byggnader. Motivet till bestämmelserna är en avvägning mellan campingplatsens exploateringsbehov och att begränsa utbyggnadens påverkan på omgivningen.

Med bestämmelserna markreservat för allmännyttigt ändamål, fastighetsindelningsbestämmelser, markens anordnande och vegetation samt utförande ges anvisningar för hur marken i området ska utformas och vilka rättigheter som gäller inom planområdet. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden, ett hållbart omhändertagande av VA och dagvatten samt för att skydda slänten mot strandområdet för skred.

Bestämmelse om stängsel syftar till exempel till att reglera möjligheten till in- och utfarter på lämpliga platser. Stängsel kan också vara störningsskyddande plank mot grannar.

Strandskyddet upphävs inom planområdet för att skapa flexibilitet i användandet av ett redan ianspråktaget markområde.

Som särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet hävdas;

1. *Ett upphävande av strandskyddet inom detaljplanen påverkar inte strandskyddets syften negativt då området redan är ianspråktaget för campingändamål. Växtlighet och djurliv påverkas inte, allmänhetens tillträde till området möjliggörs och strandområdet närmast vattnet nyttjas som tidigare.*

2. *Området där strandskyddet upphävs är genom sin placering väl avskilt från området närmast strandlinjen. Strandområdet ligger 15 meter nedanför planområdet som berörs av strandskydd. En trädbevuxen slänt skärmar stranden från marken ovanför. När man vistas på stranden upplever man inte verksamheterna på marken ovanför så dessa upplevs då inte privatiserande. Allmänheten bereds tillträde till de publika delarna av campingplatsen, vilka huvudsakligen ligger i området närmast stranden.*

4. Ett upphävande av strandskyddet behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Campingen behöver struktureras om för att kunna erbjuda en året-runt-verksamhet. Detta innebär arbeten och byggnationer inom strandskyddets område.

BETECKNING - BESTÄMMELSEFORMULERING:

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt

Fastighetsindelningsbestämmelser

a₂ - Servitut upprättas för del av räddningsvägen som flyttas

Utnyttjandegrad (vid tillfällig vistelse)

e₁ - största byggnadsarea är 3 200 m² inom användningsområdet

Utnyttjandegrad (vid camping)

e₂ - största byggnadsarea är 300 m² inom användningsområdet

Utförande

f₁ - endast friliggande campingstugor

Utförande

b₁ - minst 60% av marken ska vara genomsläpplig

Höjd på byggnadsverk

h₁ - högsta nockhöjd är 9,0 meter

h₂ - Högsta nockhöjd på campingstugor är 5,5 meter

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ - stängsel får uppföras i fastighetsgräns

Markens anordnande och vegetation

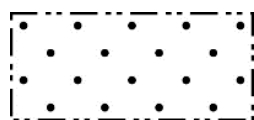
n₁ - Parkering för verksamhetens behov ska rymmas inom den egna fastigheten

n₂ - Vegetationen i slänt mot strandområdet får inte avverkas

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 RIKSINTRESSEN

Detaljplanen omfattas av följande riksintressen.

4.1.1 FRILUFTSLIV

Riksintresse för friluftsliv är viktigt för kommunen som grund för möjligheter till rekreation, friluftsliv och turismnäring. Riksintressets värden grundar sig i Ljusnans karakteristiska landskapsbild samt natur- och kulturmiljöer med möjligheter till friluftsliv.

4.1.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Riksintressets värden är likt riksintresset för friluftsliv grundade i Ljusnans natur- och kulturmiljöer med möjligheter till friluftsliv och turism. Enligt miljöbalken ska natur- och kulturvärdena inom riksintresset ha företräde framför annan användning, med undantag för utveckling av tätorter eller det lokala näringslivet.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i Miljöbalken 5 kap. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för att de svenska miljökvalitetsmålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EG-direktiv.

4.2.1 LUFT

Enligt luftföroreningskartor framtagna på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (mätning 2020) är årsmedelhalt av partiklar för området 8-10 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för utomhusluft är 15 µg/m³. Årsmedelhalten av kvävedioxid NO₂ är under 2 µg/m³.

Planläggning bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.

4.2.2 VATTEN

Orsjön är recipienden för det vatten som kommer från planområdet. Vattnet i Orsjön har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. De påverkanskällor som identifieras är punktkällor - reningsverk och förorenade områden samt diffusa källor - atmosfärisk deposition. Badet vid Orbaden uppnår tillfredsställande badvattenkvalitet. Ytvatten i Orsjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter. Dessa ämnen beror på atmosfärisk deposition.

Planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Ljusnanåsen -Vallsta (WA77044741), en sand - och grusförekomst. Grundvattnets kemiska status är god och den kvantitativa statusen är god. Påverkanskällor på grundvattnet är punktkällor - förorenade områden samt diffusa källor - jordbruk samt transport och infrastruktur.

4.2.3 BULLER

Planområdets verksamheter bedöms ha liten eller begränsad omgivningspåverkan.

4.3 MILJÖ

4.3.1 STRANDSKYDD

Gällande byggnadsplan är upprättad före det lagstadgade strandskyddet infördes, 1975. När en ny plan upprättas inträder strandskyddsbestämmelser även om de inte funnits för området tidigare.

Planområdet omfattas av generellt strandskydd för Ljusnan 100 meter, närmaste del av planområde ligger cirka 35 meter från strandlinjen med 15 meters höjdskillnad från Orsjöns vatten.

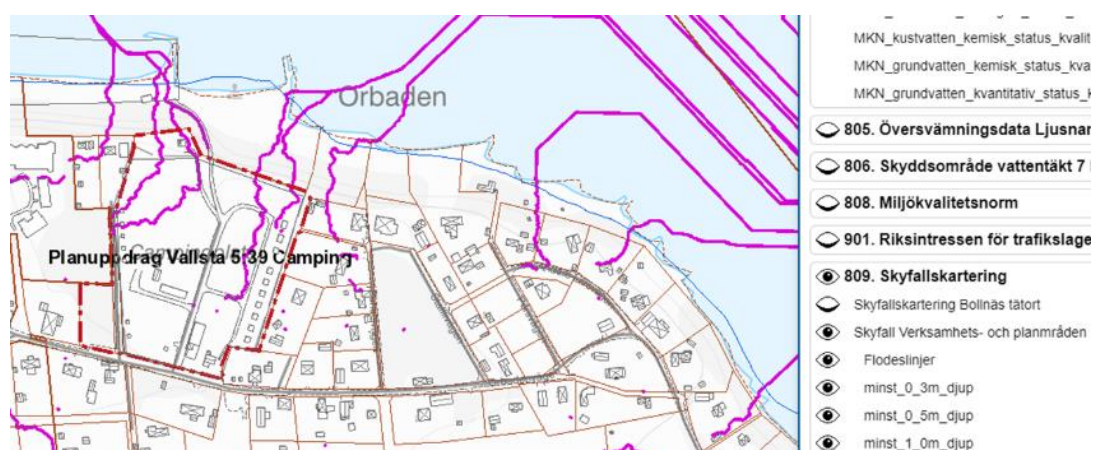


Vy över området med närhet till stranden.

Bild Peter Eriksson

4.3.2 DAGVATTEN

Jorden i området består till största delen av sand, finsand och silt. Marken består av en gräsyta och är till största delen obebyggd. Regnvatten ansamlas inte, inte heller vid större regnmängder, utan infiltreras direkt ner i marken. Det finns ingen skyfallskartering för området men kommunen har gjort en lågpunktskartering inom verksamhetsområdet för VA, för att identifiera potentiella riskområden.



Lågpunktskarteringen (Lågpunktskarteringar inte är kopplade till ett regn med en specifik volym eller återkomsttid. Lågpunktskarteringar tar inte heller hänsyn till markens infiltrationsförmåga.)

Ett dike går i nord-sydlig riktning utmed fastighetens östra sida och fungerar avskärande mot grannfastigheterna i öster.

Ett mindre dike är anlagt längs den asfalterade servicevägen genom planområdet och det tar hand om det vatten som rinner av vägbanan. Diket är förstärkt med bergkross där det går vidare ner mot stranden i ravinen.

4.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet är inte utsatt för något betydande buller från omgivande verksamheter eller trafik. Det är cirka 330 meter från järnvägen, Norra stambanan, och drygt 550 meter från riksväg 83.

4.4.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Campingplatsen ligger cirka 15 meter i höjdlid över Ljusnans vatten och är inte i riskzonen för översvämning.

4.4.3 RISK FÖR SKRED

Den branta slänten närmast stranden är utpekad i SGU:s kartmaterial som ett aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter.

En utpekad ravin i SGU:s material utgörs av en anlagd, asfalterad körväg ner till strandområdet.

Utöver det ligger planområdet inom fastmark enligt SGU:s kartmaterial.



Den utpekade ravinen med servicevägen ner mot stranden i plangräns.

4.4.4 FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns inom det tänkta planområdet. Marken har i ett tidigt skede utgjorts av jordbruksmark.

4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena har utretts i en stabilitetsutredning (Tyréns 2023) med borrhov. (Bilaga 2 och 3) Utredningen har utförts med syftet att inför nybyggnation kontrollera stabiliteten i slänten mot Ljusnan, inklusive hur nära slänten de planerade byggnaderna kan placeras utan att tillåten säkerhet mot instabilitet överskrids.

Utifrån resultatet av utredningen rekommenderas det att planerade byggnader ej anläggs närmre än 5 m från släntrönn för att inte ha en negativ inverkan på släntens stabilitet. Befintliga träd och växtlighet i slänten bidrar till säkerheten och bör därför lämnas orörda.

4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ett grundvattenrör installerades vid den geotekniska utredningen, men det var torrt i samband med avläsning. Grundrörets spets satt på +125,8 vilket motsvarar ca 5 m under markytan i släntrönn. Vattennivån i Ljusnan har mätts till +113,67 under april 2023.

Grundvattennivån i området antas ligga på liknande nivåer som Ljusnan kring släntrönn för att därefter följa slänten upp mot släntrönn. I släntrönn antas nivåerna ligga under +125,8.

Enligt Skogsstyrelsens kartor avseende skogliga grunddata, mark redovisas planområdet mark som frisk med torrare partier och vissa frisk/fuktiga områden.

4.7 KULTURMILJÖ

Inga kända fornminnen finns inom eller i anslutning till planområdet. Marken är genomgripande ianspråktaget för sitt ändamål.



Planområdet ovanifrån Bild Lantmäteriet

4.8 FYSISK MILJÖ

Den fysiska miljön i anslutning till planområdet handlar huvudsakligen om strandområdet; sandstranden och vattnet. Området är välbesökt under sommaren och tillgängligt för allmänheten via trappor och servicevägen genom campingområdet. Granne med campingplatsen ligger Orbaden Spa & Resort med hotellverksamhet och restaurang. I övrigt är området främst omgivet av bostadsbebyggelse.

4.9 SOCIALA

Campingplatsen i Orbaden utgör en av turismanläggningarna i Bollnäs kommun som med sin verksamhet genererar besök från andra delar av Sverige än Hälsingland och närområdet. En utökning av verksamheten till att omfatta hela året bör innebära en möjlig ökning av antalet anställda i verksamheten. För kringboende innebär det att ett stort område kommer att vara aktivt och upplyst under större delen av året, vilket borde innebära en ökning av den upplevda trevnaden och tryggheten i närområdet.

4.10 TEKNIK

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och är anslutet till både vatten och avlopp. Inom planområdet finns en plats för husvagnars och husbilars latrintömning direkt till VA-nätet.

Nätägare i området är Ellevio AB.
Bollnäs Energi levererar fiber/bredband till området.

4.11 SERVICE

Inom campingområdet kommer det att erbjudas den service som campinggäster kan ha direkt behov av. Campingen gränsar till Orbaden Spa och Konferens som tillhandahåller ytterligare service. Till Vallsta Station är det cirka 3 km. I Vallsta finns även bensinstation och livsmedelsbutiker. Bollnäs stadscentrum ligger knappt 25 km bort.

4.12 TRAFIK

Campingplatsen ligger utmed Orbadenvägen, som är en äldre gatusträckning. Orbadenvägen sköts av Orbadens vägförening.

Trafiken i området är begränsad under året men ökar betydligt under sommarens badsäsong.

På campingens område har endast campingplatsens gäster tillträde med motorfordon.

Ett servitut för en tillgänglig passage ner till strandområdet går genom campingplatsen. Servitutet tillåter räddningsfordon och handikappfordon att passera ner till stranden.



Bild - infarten till campingen

4.13 UTREDNINGAR

4.13.1 INVASIVA ARTER

Kommunen har genomfört en inventering av invasiva växter och funnit blomsterlupin och vresros norr om planområdet, i slänten ner mot stranden.

4.14 ANNAT

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB). Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Campingplatsen har ett långtgående system för avfallshantering med sortering och återvinning som kommer att utökas vid ett genomförande av detaljplan.

Kretsloppsplan

Alla kommuner i Sverige ska enligt 15 kap Miljöbalken ta fram plan för avfallsförebyggande och hållbar avfallshantering. Bollnäs kommuns kretsloppsplan antogs av Kommunfullmäktige 2021-02-21. Planen utgör tillsammans med kommunens lokala föreskrifter om avfallshantering kommunens renhållningsordning.

Fysisk planering är av stor vikt i avfallsplaneringen. En ny förordning om fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper kommer att kräva god planering i offentliga miljöer och i bostadsområden för både villor, flerbostadshus och fritidshus. Nedskräpning påverkar också den fysiska planeringen på flera sätt.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin för Bollnäs kommun utgår från översiktsplanen och VA-policyn. Strategin med kompletterande riktlinjer ger ramar och vägledning för hanteringen av dagvatten i kommunen.

Dagvattenhantering inom planområdet

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet består av gräsbevuxna ytor och är mycket genomsläpplig. Jordlagren består av sand, finsand och silt. I dagsläget uppstår inga vattensamlingar på marken även efter kraftiga regn.

Det finns ingen skyfallskartering för planområdet men en lågpunktskartering bedömer dagvattnets möjlighet till avrinning inom planområdet, utan att ta hänsyn till markens möjlighet till infiltration.

Ett befintligt dike i öster skyddar grannfastigheterna från eventuellt Överskottsvatten. Ett mindre dike finns längs den asfalterade gata som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet. Diket, som löper med genom ravinen och ner till stranden, tar i huvudsak hand om vatten från gatumarken och

Höjdskillnaden ner till Orsjön/Ljusnan är cirka 15 meter och grundvattnet bedöms ligga i nivå med vattenytan.

MKN-vatten Orsjön/Ljusnan (VISS)

Recipienten ekologiska status klassas som god med god kemisk ytvattenstatus (undantaget kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter) och tillfredsställande badvattenkvalitet.

Orsjöns kemiska status uppnår ej god kvalitet avseende kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter, något som det i dagsläget anses saknas tekniska förutsättningar för att komma tillrätta med. Detta gäller i princip hela Ljusnan.

Föroreningsbelastningar och påverkan på recipienten bedöms i huvudsak komma från områden utanför planområdet, såsom reningsverk, förorenade områden och atmosfärisk deposition.

MKN-vatten Grundvattenmagasinet Ljusnanåsen-Vallsta (VISS)

Planområdet ligger inom påverkansområdet för grundvattenförekomsten Ljusnanåsen - Vallsta.

Grundvattenmagasinet är ett sand- och grusmagasin med kemiska statusklassning god. Påverkanskällor på förekomsten är förorenade områden, jordbruk samt transport och infrastruktur.

Planförslag

Detaljplanens förslag ger möjlighet till en byggnadsarea som uppgår till cirka 15 % av planområdets area. Bebyggelsen kommer att ligga utspridd i området. En bestämmelse ska säkerställa att 60 % av marken är genomsläpplig.

Fortsatt flödesriktning kommer att vara i huvudsak norrut, mot stranden. Ökad förekomst av ytvatten vid skyfall bedöms kunna tas om hand genom infiltration och fördröjning i befintliga diken.

Möjligheten till naturlig infiltration bedöms som god eftersom jordlagren under hela planområdet består av sand vilket i sig fungerar som fördröjande vattenmagasin.

Frågan om påverkan på grundvattenförekomsten har samråtts med Helsinges Vatten som i dagsläget inte bedömer någon ökad risk vid ett genomförande av detaljplanen.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

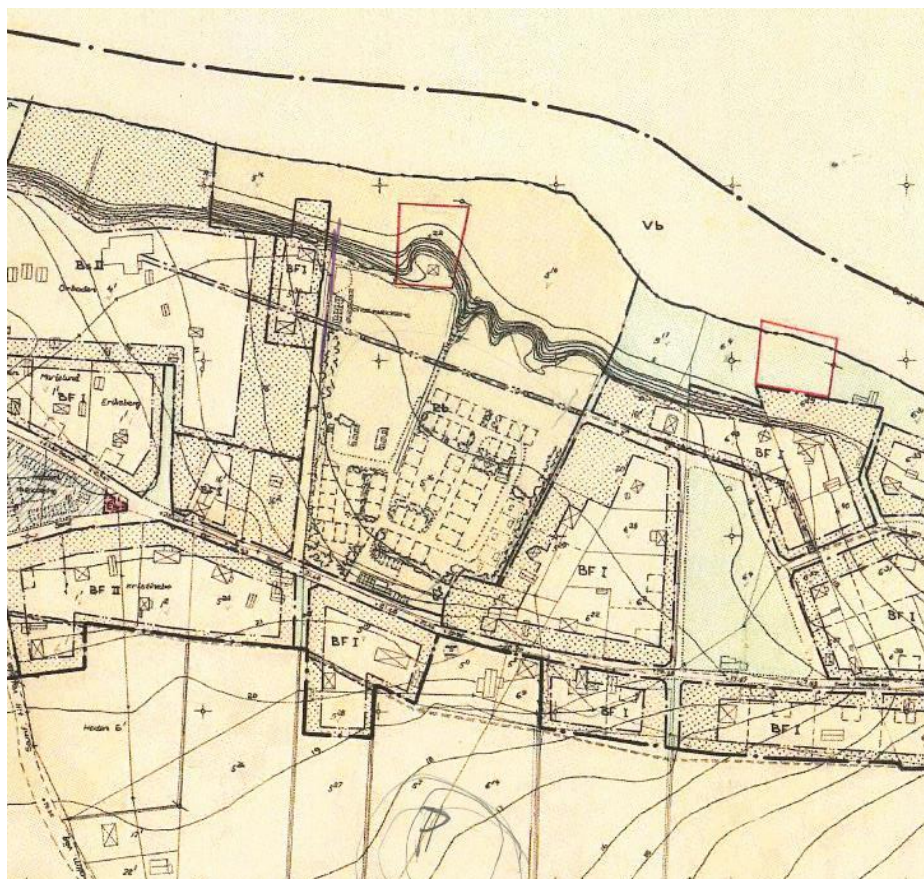
5.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Planläggningen strider inte mot gällande översiktsplan.

5.1.2 DETALJPLAN

Gällande byggnadsplan för campingen inklusive ett större område i båda riktningar, fastställdes 1962-11-07. Användningsområdet för campingen anges som Rb, friluftsbad, med beskrivningstext ”tältplats får dock anordnas i den omfattning som med hänsyn till sundhet och trevnad kan prövas lämpligt”.

En ändring av byggnadsplanen beslutades av regeringen den 6 mars 1980 och berörde en mindre del av campingområdets norra del, vilket undantogs vid beslutet 1962. Ändamålet för den delen fastställdes då till Rb, friluftsbad.



Utdrag ur gällande detaljplan med beteckningen Rb - friluftsbad

5.1.3 PLANBESKED

Beslut om planläggning togs i Miljö och Byggnämnden 2022-04-13

5.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan upprättades av Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs kommun, Kart o Mät, 2023 – 02. Fastighetsredovisning samt grundkarta aktuell 2023-11-10.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En ny etablering av en campingplats är en av de verksamheter som ska prövas i en strategisk miljöbedömning enligt kapitel 6 miljöbalken. Eftersom verksamheten är pågående på platsen och kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli betydande kommer någon Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte att upprättas.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts och samråd om behovet av MKB har skett med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en MKB inte behöver upprättas.

6 KONSEKVENSER

6.1 RIKSINTRESSEN

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan på berörda riksintressen. Planens intentioner sammanfaller i huvudsak med riksintressenas syften.

6.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas vid detaljplanens genomförande.

6.3 MILJÖ

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära negativ påverkan på miljöfrågor inom och i anslutning till planområdet.

6.3.1 STRANDSKYDD

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte begränsa allmänhetens tillgång till strandområdet. Upplevelsen av strandområdet runt Orsjön kommer att vara densamma som i dagsläget.

6.3.2 DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen innebär ingen ökad belastning på Orsjöns vatten då huvuddelen av dagvattenmängden kommer att kunna omhändertas lokalt inom planområdet med naturlig infiltration som tidigare.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på grundvattenförekomsten då några ökade markföroreningar inte kan förväntas.

Jordlagrens uppbyggnad av sand och isälvssediment fungerar som ett stort sandfilter som renar och fördröjer dagvattnet på väg mot grundvattnet och Orsjön.

6.4 NATUR

Inom planområdet finns ingen naturmiljö då hela fastigheten är ianspråktagen och brukad för sitt ändamål. Anslutande vegetationsområden påverkas inte av planens genomförande.

6.4.1 LANDSKAPSBILD

Från Orsjöns vatten kan planområdets nya bebyggelse uppfattas, men planbestämmelserna ska säkerställa att nytillskottet kommer att harmoniera med omgivningen.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära att människor utsätts för ökad risk för hälsa och säkerhet.

6.5.1 SKRED

Genom att följa riktlinjerna i den geotekniska stabilitetsutredningen avseende placering av ny bebyggelse kommer ingen ökad risk för skred utmed branten mot strandområdet att ske.

6.6 SOCIALA

En breddning av campingens övernattningsmöjligheter vilket syftar till ökat antal turistbäddar, ger fler människor tillfälle att ta del av fritidsaktiviteterna både i Orbadens närområde och i friluftsområden runt om i Hälsingland. ”Hälsinglands riviera” upplevs som mycket barnvänligt och har ett brett utbud för många människor oberoende av kön och intresse.

En breddning av verksamheterna i Orbadens turistområde kan ge fler arbetstillfällen och generera ytterligare verksamheter till näringen.

6.7 TRAFIK

Trafiken till och från campingen kan förväntas att öka över året, då verksamheten utvecklas till att omfatta hela året. Trafikökningen sker troligen succesivt allteftersom utbyggnaden av campingen sker, men kommer fortfarande att ha toppar och dalar utifrån säsong. Befintligt gatunät bedöms klara av den ökade belastningen utan åtgärder.

6.7.1 MOTORTRAFIK

Trafiken inom planområdet utgörs av campingens gäster. Genom att skapa möjligheter till olika infarter för de olika användningsområdena, delas trafiken upp och alla behöver inte åka in på samma plats. Genom att flytta servitutet för vägen genom området skyddas området med traditionell camping från den begränsade genomfartstrafik som utgörs av

räddningsfordon och kommunal servicetrafik samt fordon för funktionshindrade besökare.

6.7.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Allmänhetens gångtrafik ges fortsatt möjlighet att passera obehindrat genom planområdet via den nya dragningen av räddningsvägen.

Allmänheten uppmuntras att ta del av campingplatsens utbud av restaurang och service till fots.

6.8 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Servitutet för Bollnäs kommun att nyttja servicevägen för nerfart till strandområdet flyttas till ny plats som illustreras i plankartan.

Enligt avtalet om servitut för vägen (1990) skrevs det in följande;

20. Servitut för vägar

Följande servitutsrättigheter skall tillskapas i samband med bildandet av den fastighet i vilken denna tomträtt upplåts.

1. Rätt för kommunens fastighet Vallsta 5:16 att för åtkomst av stranden nyttja den väg som anlagts genom campingplatsen från bygatan till stranden. Vägen, som betecknas X på kartan, bilaga 1, med tillhörande vägområde får nyttjas till nu befintlig bredd. För såväl kommunen som vattenregleringsföretaget gäller rätt att trafikera nämnda väg med service- och utryckningsfordon. Även allmänheten äger rätt att nyttja vägen som gångväg och för erforderliga handikapptransporter.

Exploatören förbinder sig att hålla vägen farbar enligt servitutsbestämmelserna.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.1.1 RÄTTIGHETER

3 rättigheter belastar fastigheten Vallsta 5:39:

- Avtalsservitut gällande avloppsledning till förmån för Framnäs 1:15, ägare Bollnäs kommun - 21-IM2-97/8389.1
- Ledningsrätt gällande vattenledning till förmån för Bollnäs kommun - 2183-13/26.1
- Officialservitut gällande väg till förmån för Vallsta 5:16, ägare Bollnäs kommun - 21-92:748.1

Servitutet för vägen genom planområdet flyttas i en lantmäteriförrättning till nytt planerat läge vilket slutgiltigt bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Ett nytt servitut upprättas till förmån för Vallsta 5:39, att nyttja gatan i väster för infart till campingområdet.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar och bekostar HelsingeVatten för utbyggnad av ledningsnätet (huvudledning).

Från förbindelsepunkt inne på fastigheten ansvarar och bekostar fastighetsägaren för befintliga och nya ledningar.

Om servisledningen behöver ändras, på fastighetsägarens begäran, bekostas det av fastighetsägaren (anslutningsavgift), exempelvis för annan dimension eller placering.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Hela genomförandet av detaljplanen sker på exploatörens initiativ och bekostnad.

7.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen är av begränsad ekonomisk betydelse för kommunen. Ingen allmän platsmark berörs.

Exploatören ska stå för alla kostnader för planens upprättande och genomförande. En utveckling av campingplatsen kan ge framtida intäkter till kommunen i anslutning till den förväntade ökningen av antalet besökare i området.

7.3.2 PLANAVGIFT

Ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning enligt detaljplanens intentioner.

7.3.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Ansvaret för drift av vatten och avloppsnätet åvilar Helsinge vatten. Allt arbete utförs av huvudmannen eller dess underentreprenörer.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen avser inte att upprätta något exploateringsavtal med markägaren.

7.4.2 TIDPLAN

Samråd	januari 2024
Granskning	april 2024
Antagande	juni 2024
Laga kraft	juli 2024

7.4.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då detaljplanen vinner Laga Kraft. Om markägaren inom genomförandetiden upplever att verksamheten inte utvecklas som planerat kan detaljplanen ändras eller göras om i en annan riktning.