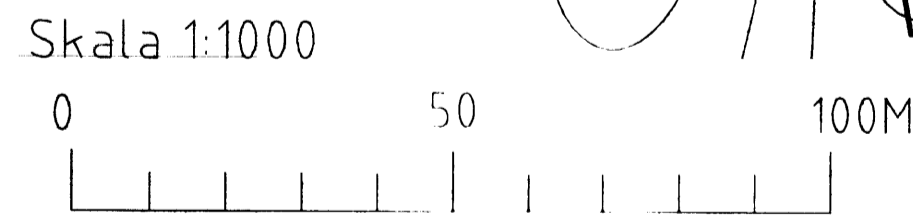
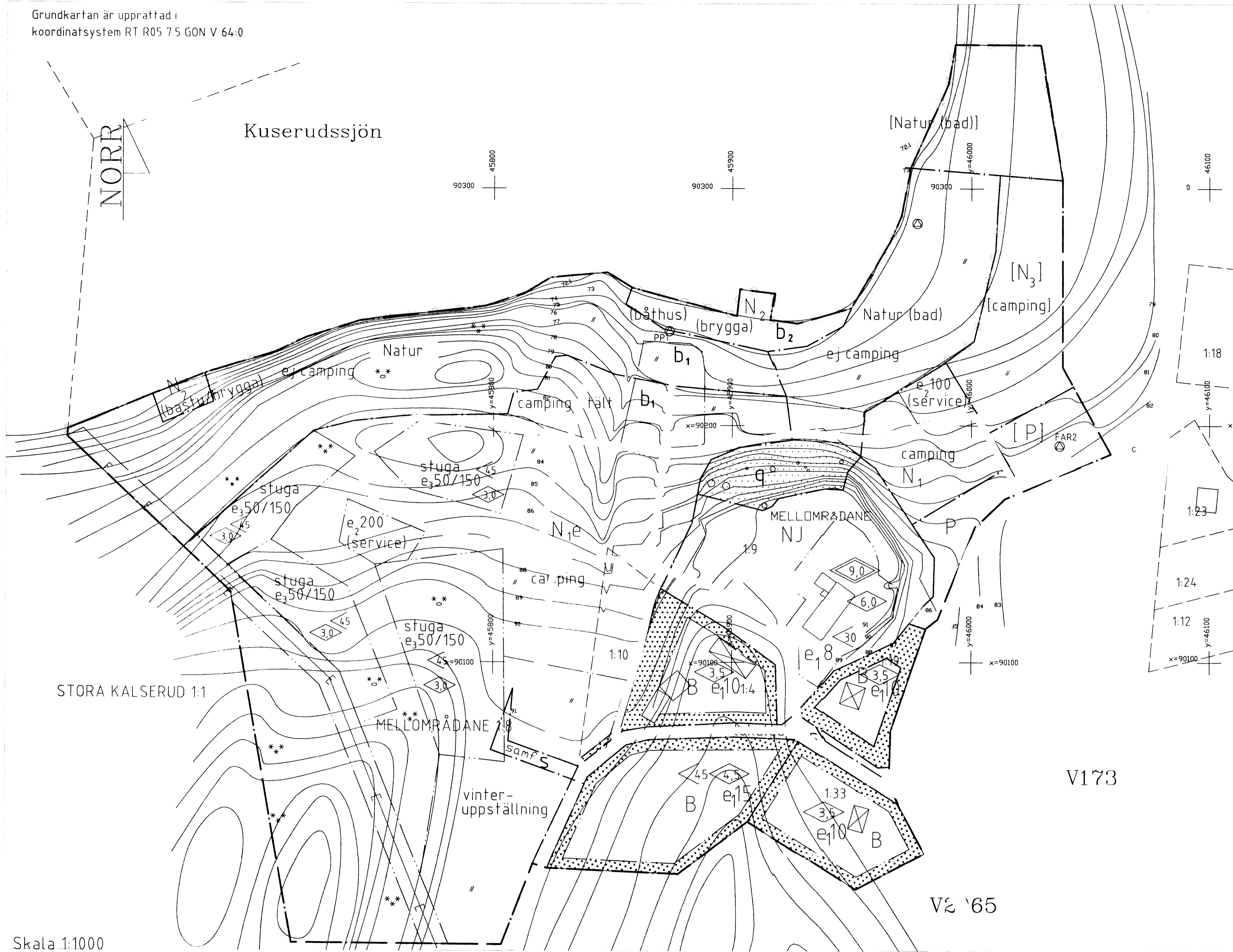


Grundkartan är upprättad i koordinatsystem RT R05 7.5 GON V 64:0



BETECKNINGAR

	Traktgräns		Elledning för högspänning 10 kV
	Fastighetsgräns		Åker
	Bostadshus, husliv samt skärmtak och trappa		Rutnätspunkt
	Uthus, husliv resp takkontur		Traktnamn
	Byggnad i allmänhet		Markhöjd

MELLOMRÅDANE

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.
Campingstuga enligt till planen hörande typritning får uppföras utan bygglov. Byggsamråd skall hållas i enlighet med PBL 9 kap 2§.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR SLÄNTSTABILITET

Avschaktning av område betecknade b₁ skall utföras enligt PM Geoteknik upprättat av Bohusgeo AB 2005-01-31, arb nr U03009 till given nivå som sedan ej får överskridas.
Tryckbank skall utföras inom b₂ betecknat område enligt PM Geoteknik upprättat av Bohusgeo AB 2005-01-31, arb nr U03009 till given nivå som sedan ej får underskridas.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utform tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	planområdesgräns
	användningsgräns
	egenskapsgräns
	område inom vilket strandskydd ej upphävs

ALLMÄN PLATS

Natur	
Natur (bad)	Badplats
[Natur (bad)]	Tillfällig användning intill dess att marken tas i anspråk för ny sträckning av väg 173
Lokalgrata, S	Samfärdig väg, utfartsväg för angränsande fastigheter

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
N ₁	Campinganläggning
N ₂	Komplement till campinganläggning (särskild prövning av undantag från strandskydd i varje särskilt fall, även storlek och placering).
N _J	Campinganläggning, ej störande småindustri under mellansäsong
P	Parkering
[N ₃ ..P]	Tillfällig användning intill dess att marken tas i anspråk för ny sträckning av väg 173

UTNYTTJANDEGRAD

e	Endast en fastighet får bildas
e10	Huvudbyggnad, högsta exploateringsgrad (i detta fall 10% av redovisad tomtarea).
e200	Anläggningens största byggnadsarea (i detta fall 200 kvadratmeter)
e350/150	Största byggnadsarea per campingstuga inom sammanlagd bygggrätt för delområdet

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej bebyggas eller nyttjas för camping.
--	---

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Byggnad skall placeras minst 4.5 m från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 12 m från gräns mot grannfastighet.
Byggnad och campingtomt skall placeras minst 10 m från 10kV ledning.

Skyddsbestämmelser

q	Naturminne. Fridlysningsföreskrifter fastställda 1966-04-19
---	---

Utförande

Inom angiven nyttjandegrad får följande anläggningar uppföras:

camping tält	campingplatser endast för tält
camping	campingplatser för tält, husvagnar o husbil
ej camping	campingplatser för tält, husvagnar o husbil ej tillåten
service	servicebyggnad för camping såsom incheckning, matsal, kök, hygien och avfall

stuga	camping-/fiskestugor för uthyrning
vinteruppställning	vinteruppställning av husvagnar

Inom angiven nyttjandegrad får efter särskild prövning följande anläggningar uppföras:

bastu/brygga	bastubyggnad med tillhörande badbrygga
brygga	båt/fiskebrygga
båthus	förvaring och uthyrning av båtar

Utförning

	största taklutning i grader
	högsta byggnadshöjd
	högsta totalhöjd

Antagen av kommunfullmäktige §10, 2006-02-15
Laga kraft 2006-04-07

DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enligt Plan- och Bygglagen

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till antagandehandlingarna hö:
 Planbeskrivning 2005-09-06
 Genomförandebeskrivning 2005-10-20
 Övriga handlingar är:
 Fastighetsförteckning 2002-10-31
 Grundkarta 2002-10-10
 Program 1998-01-04 med miljökonsekvensbeskrivning
 Geotekniskt PM 1998-04-24
 Typritningar för camping-/fiskestuga
 Samrådsredogörelse 2005- -

Färgelanda kommun RÅDANEFORS CAMPINGANLÄGGNING

Färgelanda kommun, Västra Götalands län
2005-10-20 60.1999-42.2.6 - 2002.103

Upprättad av

Jan Ohman
Planförfattare, arkitekt

JO
Planarkitekt

FÄRGELANDA KOMMUN		
Miljö- och byggnämnden		
Inkom 2004 -01- 20		
Dnr	Dpl	H-kort
60/1999	4 2.2.6	2004/2

**Detaljplan för
RÅDANEFORS CAMPINGANLÄGGNING i
Färgelanda kommun, Västra Götalands län.**

PLANBESKRIVNING
Utställningshandling 2004-01-08

HANDLINGAR

Till Utställningshandlingarna hör utöver denna planbeskrivning:

- Plankarta i originalskala 1:400 med planbestämmelser, dat 2004-01-08
- Genomförandebeskrivning, dat 2004-01-08
- Planillustration daterad 2004-01-08
- Geoteknisk utredning, dat 1998-04-24
- Arkeologisk utredning, dat 1997-03-05
- Samrådsyttrande av länsstyrelsen, dat 2002-11-27
- Fastighetsförteckning daterad 2002-10-31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreliggande detaljplan är att:

- Säkerställa en campinganläggning med en ekonomiskt bärkraftig storlek samt en intilliggande badplats tillgänglig för allmänheten.
Häri ingår för anläggningen erforderliga byggnader för övernattning, service, hygien, dagligvaror och måltider.
- Medge byggande av flerbostadshus som angivits i Fördjupad Översiktsplan Rådanefors, utbyggnadsområde Mellområdene

Samt att:

- Införliva de befintliga bostadsfastigheterna i planområdet.

Fortsatt användning av fastigheten 1:9 för ej störande småindustri skall tillåtas under lågsäsong.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger utmed Kuserudssjöns södra strand.

Areal

Planområdet omfattar cirka 8 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan - 90 Färgelanda Kommun ÖPL.
I ÖPL (del 1) omnämns Rådanefors på två områden. Det är område nr R6 för utökad bebyggelse med anslutning till befintligt reningsverk.
I område R15 framhålls Rådanefors som ett ur natur- och friluftsliv intressant område som samtidigt är attraktivt som boendemiljö.

I kapitlet om friluftsliv-turism (del 2 kap 9:1) anges Ödeborgsfjället och Kroppefjäll vara dominerande områden av intresse för friluftsliv. Rådanefors gränisar till dessa båda

friluftsområden. Av planen framkommer att turistanläggningar är föga utvecklade inom kommunen.

I del 3 kap 5.5 gällande friluftsliv och turism anger kommunen som sin målsättning att främja ett allsidigt friluftsliv. I delmålet anges Kroppefjäll och Ödeborgsfjället bland de områden som särskilt skall beaktas.

En campinganläggning belägen i Rådanefors har en lämplig placering för detta ändamål.

Under 1996 genomförde och beslutade Färgelanda kommun en fördjupad översiktsplan över Rådanefors. I denna plan anges under rekommendationer att område 17 utgör strategiskt område för ev framtida camping.

Planprogram

Planprogram och Miljökonsekvensbeskrivning för Detaljplan Rådanefors Camping, Mellområdene 1:9 m flera, upprättad 1998-01-04, ligger till grund för planarbetet. Planområdet har sedan dess utökats åt väster.

Servitut

I infartsvägen från väg 2065 området finns Va-servitut för kommunen.

El-ledningsservitut för Vattenfall AB finns för 10 kV-ledning i västra delen av planområdet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN Fornlämningar

En arkeologisk utredning gjordes 1997-03-15 av Lödöse Museum för Länsstyrelsen i Älvsborgs län, enheten för kulturminnesvård. Av denna framgår att inga kulturhistoriskt intressanta lämningar kunde påvisas och att några ytterligare undersökningar ej bedömdes erforderliga.

Mark och vegetation

Mark som tas i anspråk för camping och nya bostäder är jordbruks- och skogsmark samt en industrifastighet som ursprungligen var Rådanefors folkskola.

Ett naturminne bestående av 10 ekar finns inom Mellområdene 1:9, på dess norrsluttning.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns följande byggnader:

- på fastigheten Mellområdene 1:9, gamla skolbyggnaden, taxerad som industribyggnad. Byggnaden har efter skolverksamheten använts som kontorslokal och småskalig tillverkning av elektronik. Efter lovet att bedriva campingverksamhet har byggnadens användning varit en kombination av kontor, utbildning, vandrarhem och servicebyggnad för campinganläggningen.
- på fastigheterna Mellområdene 1:4, 1:19 samt 1:33

friliggande bostadshus.

Skyddsrum	Området ligger inte inom skyddsrumsort.
Geoteknik	Geoteknisk utredning, daterad 1998-04-24 anger att området har tillfredsställande stabilitet. En komplettering pågår enligt samrådsyttrande från SIG.
Radon	Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Inga särskilda åtgärder erfordras för planerad bostadsbyggnad.
FÖRÄNDRINGAR	
Ny bostadsbebyggelse	Söder om samfällt väg ges byggrätt för flerbostadshus, i första hand i form av radhuslägenheter. Friliggande bostäder kan tillåtas om så befinner lämpligt.
Utbyggnad av befintlig Campinganläggning	Campinganläggningen byggs ut inom fastigheterna Mellområdene 1:8, 1:9 och 1:10. Fastigheten Mellområdene 1:9 byggs om så att den kan utgöra centrumanläggning för campingplatser, stuguthyrning och vandrarhem. Byggrätten är dimensionerad så att vandrarhemmet kan utökas med 16 rum, avskild servicebutik, personalutrymmen samt att en matservering skall kunna inrymmas. Planområdet i väster domineras idag av granskog som glesas ut för att ge plats för campingstugor respektive campingtomter. Med en bredd av 20-50 meter längs strandlinjen bevaras naturmarken i väster som övergår i åkermark (som disponeras av badplatsen) i öster. Placeringar av campingstugor medges sådant höjdläge att de får sjöutsikt och utan att nämnvärt påverka horisontlinjen. Storleken på stugorna, 50 kvm maximalt, är anpassade för att fungera väl för fyra vuxna fiskegäster som har eget enkelt hushåll under en vecka. Stugorna är planerade för nedsatt rörelseförmåga . Campingstugor som utförs enligt ritning Rådanefors Camping, typhus 1, planer och sektion, daterad 2002-11-02, fiskestuga är bygglovbefriad. Stugornas placering inom respektive kvarter och anpassning i höjd till omgivande mark samt materialval och färgsättning fastställs vid byggsamråd. Genom området går en 10 kV ledning som avses flyttas. Intill dess gäller skyddsavståndet 10 m för camping och stugor. Området i övrigt består av jordbruksmark som terrasseras så

att plana campingtomter kan anläggas inom utförandeområde camping.

Kompletterande servicefunktioner anläggs dels i anslutning till denna centrumbyggnad och dels som fristående byggnader i västra och östra delen av planområdet inom Mellområdene 1:8, benämnd service på planen. Dessa nya byggnader i väster planeras innehålla incheckning (östra), matsal, kök, tvätt, hygien och avfall.

Inom utförandeområde båthus/brygga som är avsett för sportfiske får fiskebryggor intill strandlinjen eller ut i vattnet samt båthus anläggas. Inom utförandeområde bastu/brygga får bastubyggnad för campingområdets gäster anläggas.

Inom utförandeområde bad som är avsett för friluftsbad för allmänheten får badbryggor och hopptorn anläggas. Området omedelbart öster om planområdet får användas för campingändamål till dess att denna mark tas i anspråk för ny vägsträckning av väg 173. Inom användningsområde [P] får tillfällig infart och parkering anläggas och inom område [bad] [camping] får friluftsbadet respektive campingplatser för tält, husvagnar och husbilar tillfälligt utökas under denna tid.

Service

Skola och dagligvarubutik finns i Ödeborg, 6 km från Rådanefors.
Övrig kommersiell och kommunal service finns i Färgelanda, 11 km från Rådanefors.
Campingens servicebutik samt servering riktas även till resenärer och närboende när anläggningen är öppen.

Badplats

Befintlig allmän badplats och tillgängligheten till denna säkerställs genom särskilt avtal med markägarna. Därvid regleras förutsättningarna för en slutlig placering av badplatsen med hänsyn till såväl en fastställd sträckning av väg 173 som en ny huvudinfart till campingen.

Natur, lek och rekreation

I angränsande naturområden finns rikliga möjligheter till friluftsliv i olika former. Vandringsleder är upprättade med campinganläggningen som utgångspunkt. Fiske erbjuds såväl i enskilt som allmänt upplåtet fiske i de omgivande sjöarna.

Buller och luftföroreningar

Utifrån Vägverkets utredning om väg 173 genom Rådanefors beräknas att campingområdet påverkas av trafikbuller understigande 50 dB_c dagtid i öster och understigande 40 dB_c i väster. Det innebär att gällande riktlinjer för bullerstörningar (55 dB_c) underskrids i hela planområdet.

Luftkvalitetsnormer kommer ej att överskridas inom planområdet .

Miljökonsekvenser

Ett nollalternativ innebär att marken i stora delar aldrig tas i anspråk för campingverksamhet vilket i sin tur innebär att befintlig verksamhet ej kan utvecklas på ett för turism och friluftsliv positivt sätt.

Samtidigt innebär det att skogsmark i den västligaste delen av området består som produktionsskog.

Även strandområdet norr om Mellområdene 1:9 förblir åkermark.

Föreslaget alternativ innebär att naturintresserade campingturister från främst Holland och Tyskland söker sig till Rådanefors främst under sommartid.

Tillgängligheten för rekreationsområdena Kroppefjäll och Ödeborgsfjället är god från Rådanefors.

Samtidigt minskar närrekreationsområdet något.

Det innebär i sin tur att biltrafiken ökar till Rådanefors.

Vägarna 173 och 2065 har kapacitet för denna ökning och väg 2065 har rustas upp och breddats under våren 2002.

Ingen värdefull biotop påverkas av planförslaget, se Inventering av naturvärden i Rådanefors 1994.

Allmänintresset påverkas inte eftersom den allmänna badplatsen säkras och utökas i motsvarande grad.

Naturminnet på Mellområdene 1:9 påverkas inte.

Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskydd för Kusrudssjön och Rådanessjön.

Länsstyrelsen är beredd att efter särskild prövning enligt Miljöbalken 7 kap §15 fastställa att strandskydd inte skall omfatta campinganläggning med tillhörande komplement.

Miljökvalitetsnormer

Inom EU har högsta värden för halter i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar fastställts att gälla från 31/12-2005. Inget av dessa halter kommer att överskridas i Rådanefors.

Detta kan grundas på att trafikmängder mm som i storstadsmiljöer som riskerar att överskrida MKN vida överstiger de som är aktuella i detta planärende.

Inte heller den ökning som denna plan medför kommer att kunna medföra ett överskridande.

Trafiksystem Vägnät och parkering

Infart till bostäderna sker via väg 2065 och samfälld väg

Mellområdene 1:8 och Stora Kalsrud 1:1.

Parkering för bostädernas behov skall tillgodoses på respektive fastighet.

Infart till camping sker via väg 2065 och befintlig infart till Mellområdene 1:9. En ny huvudinfart anläggs när sträckningen av väg 173 fastställts. Till dess får mark utnyttjas utanför riskavståndet, 30 m, till parkering, campingtomt och badändamål.

Befintlig parkering på Mellområdene 1:9 används tills vidare för ankommande gäster.

Kollektiv trafik

Länstrafikens längs väg 173 har busshållplats 200 meter från camping och planerade bostäder.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunens Va-nät.

Vid den tidpunkt då kommunen inte kan leverera vatten i tillräcklig mängd så skall renat sjövattnet installeras för anläggningens dusch, tvätt och toalettplatser.

Tillgången på dricksvatten kan därmed säkras för en fullt utbyggd anläggning med marginal.

Dagvatten leds med begränsad infiltration till öppet dike i området.

Solfångare och värmepumpar för sjövärme får installeras för anläggningens byggnader.

Hämtning av ej komposterbart avfall ombesörjs av kommunen. Inom anläggningen finns godkänd komposteringsanläggning.

För omhändertagande av farligt avfall tecknas individuella avtal med godkänd transportör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Campingstugor som utförs enligt ritning Rådanefors Camping, typhus 1, planer och sektion, daterad 2002-11-02, fiskestuga är bygglovbefriad.

Stugornas placering inom respektive kvarter och anpassning till omgivande mark samt materialval och färgsättning fastställs vid byggsamråd.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

Planområdets utbyggnad grundas på att marken är i exploatörens ägo, att kommunen beslutat att en detaljplan skall arbetas fram och att planen bekostas av exploatören.

För infartsvägar mellan allmän väg och enskilda fastigheter
erfordras bildande av vägsamfällighet om inte enklare avtal
kan träffas.

Rådanefors den 8 januari 2004

Jan Öhman
Planförfattare, arkitekt

**Detaljplan för
RÅDANEFORS CAMPINGANLÄGGNING i
Färgelanda kommun, Västra Götalands län.**

FÄRGELANDA KOMMUN		
Miljö- och byggnämnden		
Inkom 2004 -01- 20		
Dnr	Dpl	H-kort
60/1999	42.2.6	2004/3

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling 2004-01-08

Planeringens syfte

Syftet med föreliggande detaljplan är att:

- Säkerställa en campinganläggning med en ekonomiskt bärkraftig storlek samt en intilliggande badplats tillgänglig för allmänheten
- Medge byggande av fyra bostäder

samt att:

- Införliva de befintliga bostadsfastigheterna i planområdet.

**Tidplan
Prövning enl PBL**

Det avslutande planarbetet beräknas genomföras enligt följande:

Jan-04	Utställningshandlingar upprättas
Feb -04	Utställning
Mars -04	Utlåtande upprättas, MoBN godkänner planen
April -04	KS godkänner planen
Maj -04	KF antager planen
Juni -04	Planen vinner laga kraft

Prövning enl Miljöbalken

Planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Länsstyrelsen är beredd att efter särskild prövning enligt Miljöbalken 7 kap §15 fastställa att strandskydd inte skall omfatta campinganläggning med tillhörande komplement.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen börjar löpa när planen vunnit laga. Under denna tid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge bygg rätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas.

Genomförandetiden för denna plan är 15 år.

Ansvarsfördelning

För drift och genomförande av kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Avtal

För infartsvägar mellan allmän väg och enskilda fastigheter erfordras bildande av vägsamfällighet om inte enklare avtal kan träffas.

Nya fastigheter ansluts till kommunens Va-nät och till elleverantören enligt gällande lag.

Befintlig allmän badplats säkerställs genom särskilt avtal

med markägarna. Därvid regleras förutsättningarna för en slutlig placering av badplatsen med hänsyn till såväl en fastställd sträckning av väg 173 som en ny huvudinfart till campingen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsfrågor, servitut mm

De föreslagna nya bostadsfastigheterna skall kunna avstyckas genom förrättning.
Ledningsrätter för såväl stamfastighet som nybildade fastigheter regleras vid denna förrättning.
För närvarande är ingen vägsamfällighet bildad i Rådanefors.

Ekonomiska frågor

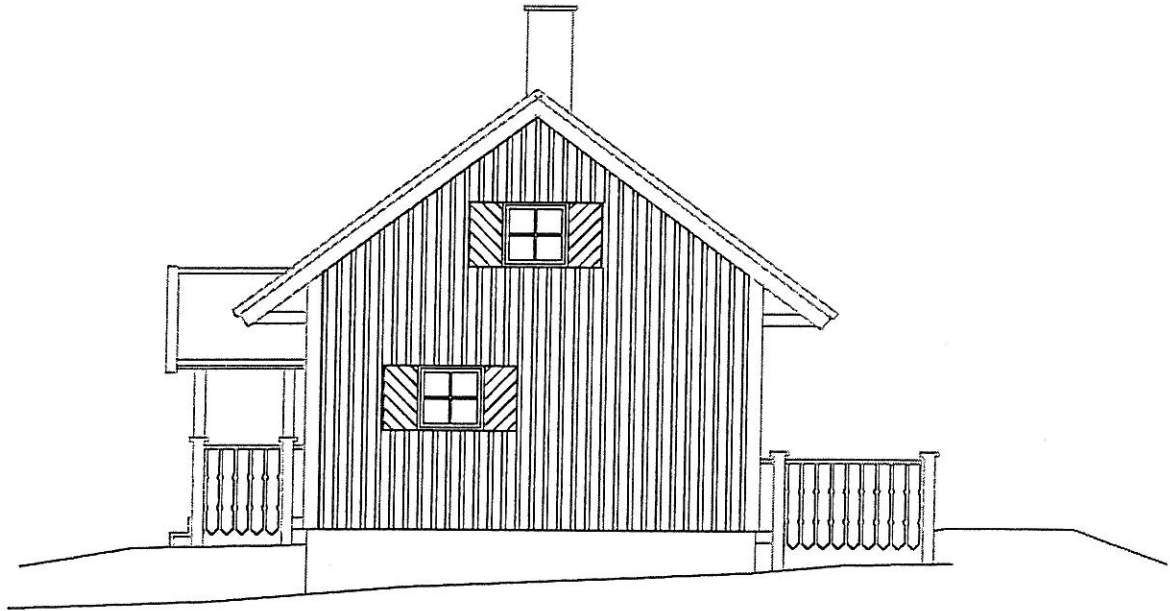
Kostnaderna för planens genomförande skall belasta respektive fastighet.
Anläggningsavgifter för nya verksamheter erläggs enligt fastställda taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

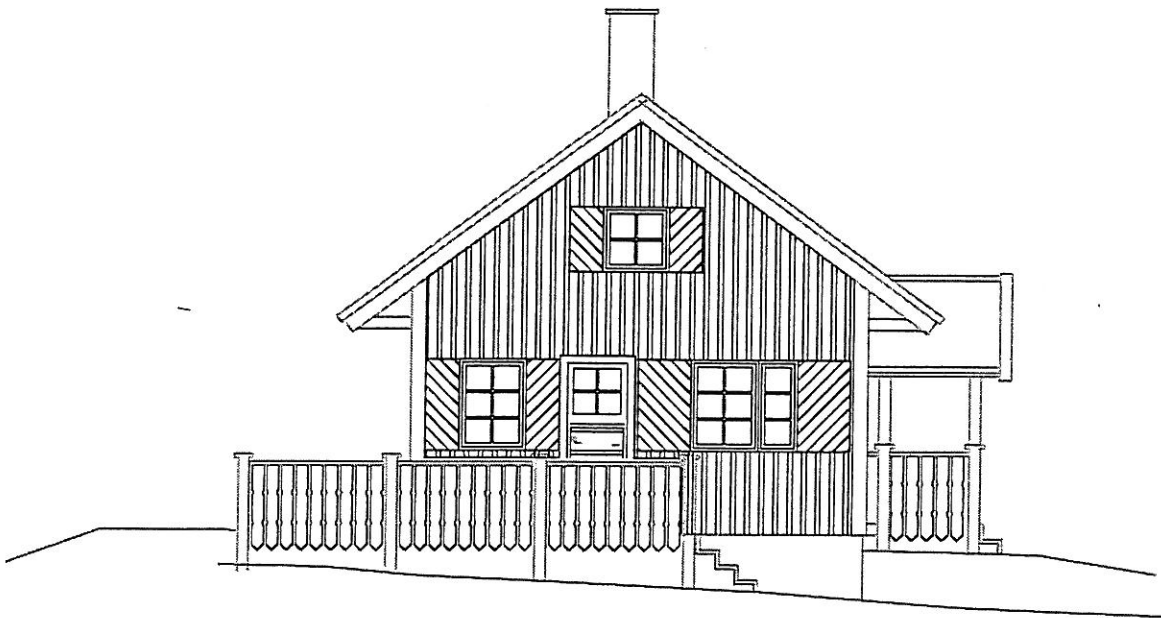
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för Va.

Rådanefors den 8 januari 2004

Jan Öhman
Planförfattare, arkitekt

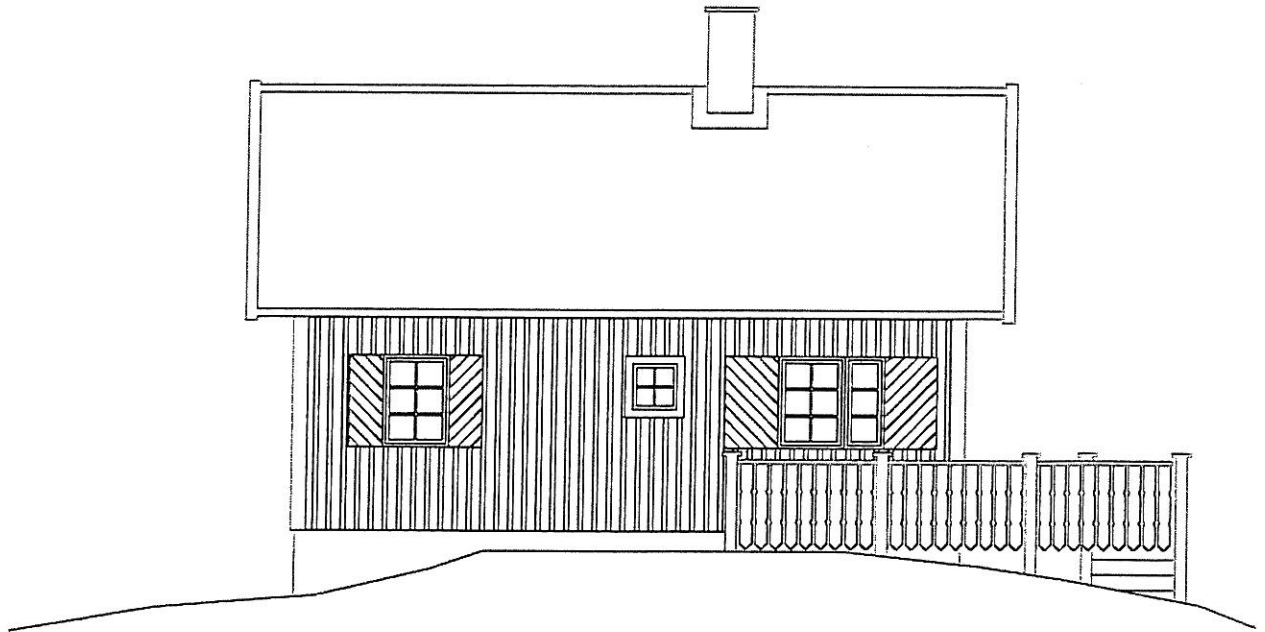


FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

RÅDANEFORS CAMPING
TYPHUS 1
FASADER
FISKESTUGA
SKALA 1:100
02-11-02 Jan Öhman, Ark

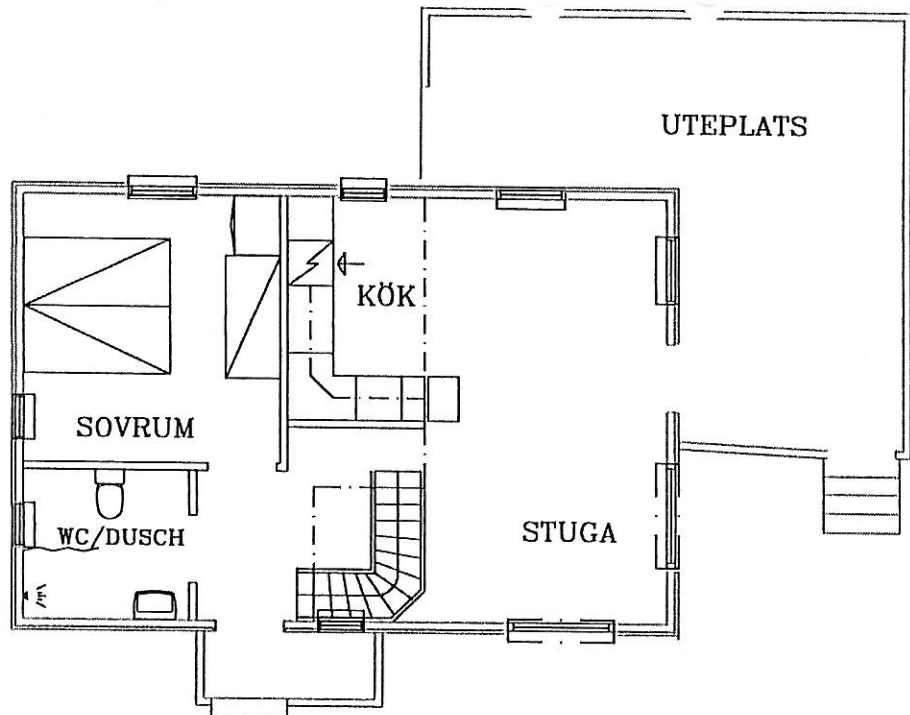


FASAD MOT VÄSTER

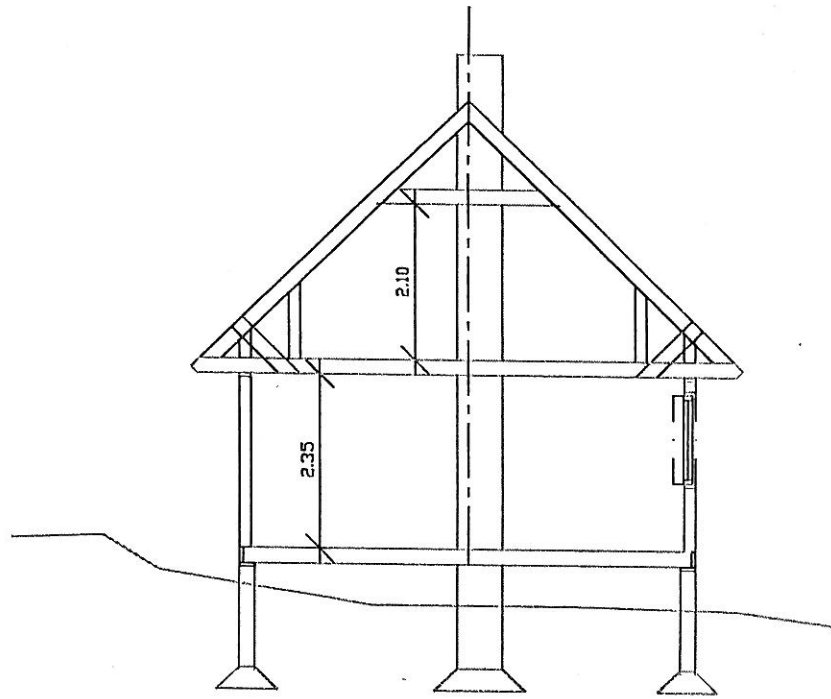


FASAD MOT ÖSTER

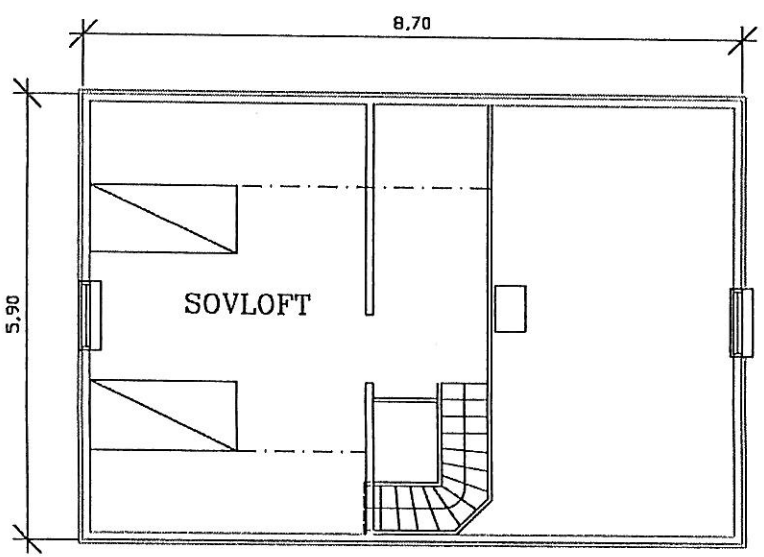
RÅDANEFORS CAMPING
TYPHUS 1
FASADER
FISKESTUGA
SKALA 1:100
02-11-02 Jan Öhman, Ark



MARKPLAN



HUVUDSEKTION



LOFT

RÅDANEFORS CAMPING
 TYPHUS 1
 PLANER, SEKTION
 FISKESTUGA
 SKALA 1:100
 02-11-02 Jan Öhman, Ark