



**MELLERUDS  
KOMMUN**



# Planprioritering 2021

– program för prioritering av detaljplnearbeten

Antagen av kommunstyrelsen  
den X maj 2021 § X



**Kommunstyrelseförvaltningen**  
**Tillväxtenheten**

**Postadress:** 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13  
**Tfn:** 0530-180 00 **Fax:** 0530-181 01 **E-post:** [kommunen@mellerud.se](mailto:kommunen@mellerud.se)  
**Bankgiro:** 5502-2776 **Orgnr:** 212 000-1488 | [www.mellerud.se](http://www.mellerud.se)



## Innehåll

### Detaljplaner

1. Sapphult – Pågående	2021
2. Melleruds resecentrum m.m. – Pågående	
3. Detaljplan för bostäder i södra Dals Rostock	
4. Östra Järn (Näs Sannar)	
5. Håveruds camping	2022
6. Cirkusplatsen	
7. Kv. Tornet (Tellaris)	

### Fördjupade översiktsplaner

1. Sjöskogen (Vita Sannar – Sunnanå hamn)	2021
2. Dals Rostock	2022/2023

## Inledning

Planprioriteringsprogrammet är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser planeras att användas under kommande år. Planprioriteringen tas upp årligen eller vid behov, för fastställande i kommunstyrelsen.

Planprioriteringsprogrammet anger förslag på vilka detaljplaner och fördjupande översiktsplaner som kommunstyrelsen lämpligen ska starta eller arbeta vidare med under kommande år. Programmet innehåller främst områden där kommunen är huvudsaklig fastighetsägare, men kan även innehålla områden som är privat ägda om kommunen bedömer att behovet av en ny eller ändrad planläggning är stor ur ett samhällsutvecklingsperspektiv. Programmet omfattas av detta textdokument som beskriver de grundläggande förutsättningarna för respektive område samt en kortare beskrivning av varje projekt.

Som bilaga till planprioriteringsprogrammet finns en lista över områden som Melleruds kommun bedömer har behov av en ny eller ändrad planläggning. Områdena ska på sikt prioriteras och läggas till programmet.

När en privat aktör ansöker om att initiera ett planarbete ska kommunstyrelsen väga förfrågan mot detta planprioriteringsprogram. Kommunstyrelsen ska i avvägningen avgöra vilken prioritet förfrågan ska ha gentemot turordningen i planprioriteringsprogrammet.

Kostnaderna som redovisas i programmet är enbart den uppskattade kostanden för respektive planarbete. Genomförandekostnaden är inte redovisad.



## Detaljplaner

### 1. Sapphult – Pågående

#### Planens syfte

I samband med att detaljplanen för handelsområdet Västerråda vunnit laga kraft har intresset för marken norr om Västerråda (Sapphult) ökat. Detaljplanen för Sapphult är från 1991 och tillåter endast industri. Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa planen efter vad som efterfrågas från näringslivet idag. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att se över den befintliga detaljplanen för Sapphult och bedömer att det krävs en ny detaljplan över området för att uppnå och säkerställa en god och hållbar utveckling av området Västerråda/Sapphult.

#### Läge, areal och markägoförhållanden

Det aktuella området är beläget i nordvästra delen av Melleruds tätort, väster om Europaväg 45 (E45) och norr om handelsområdet Västerråda. Det aktuella planområdet omfattar cirka 23,6 hektar. Melleruds kommun äger cirka 50% av området medan resterande del ägs av privata aktörer.

#### Tidsplan

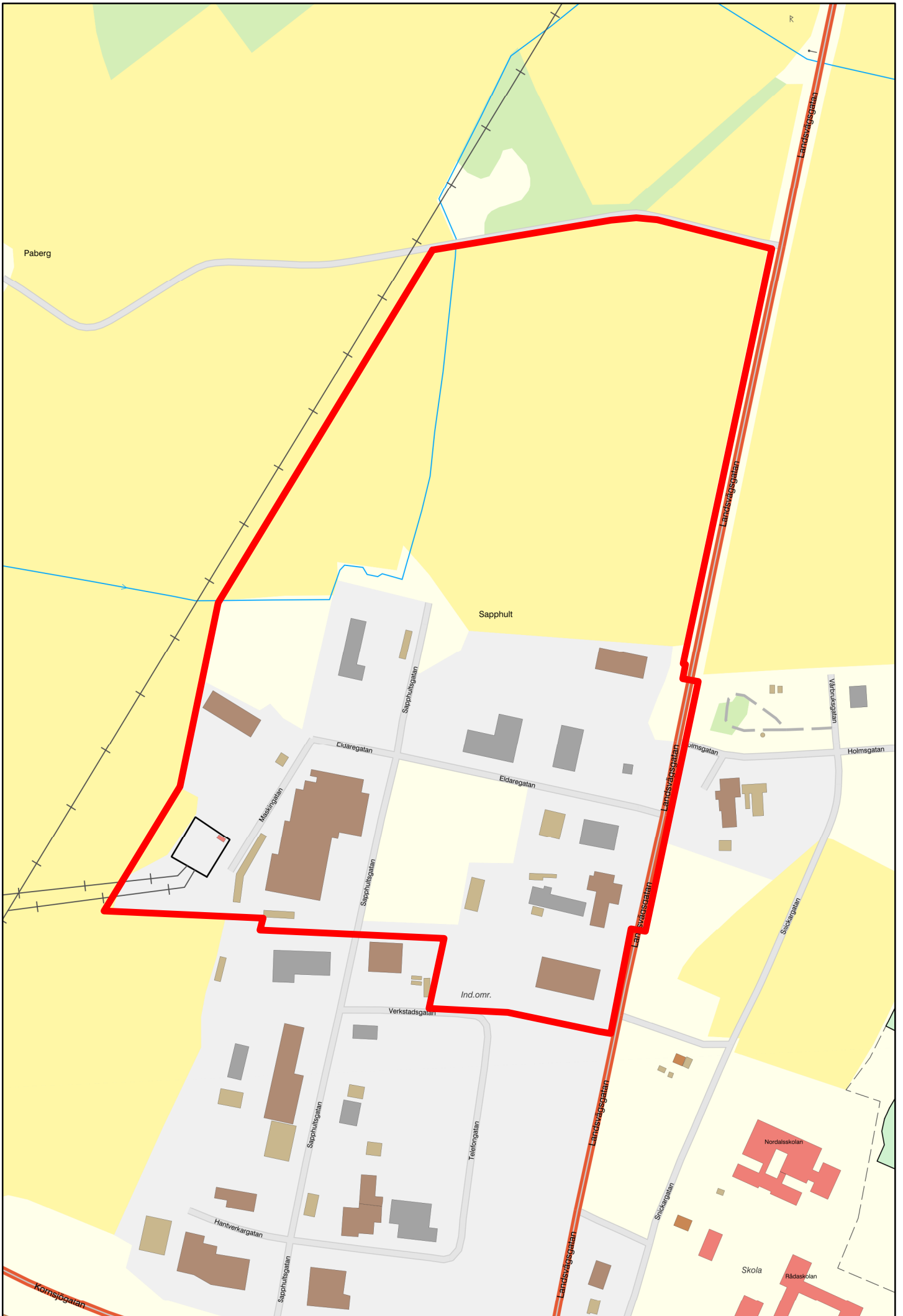
Detaljplanen beräknas vara antagen 1 kvartalet 2021.

#### Uppskattad plankostnad

800–1 000 tkr

#### Övriga kommentarer

T.o.m. 2020-09-28 har detaljplanen kostat 699 022 kr.



Paberg

Sapphult

Ind. omr.

Nordalskolan

Skola

Rådskolan



## **2. Melleruds resecentrum m.m. – Pågående**

### Planens syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa markanvändningen till de verksamheter som finns inom området samt att utreda andra användningstyper som kan vara lämpliga. Frågan om ytterligare parkeringsutrymme för att öka möjligheten att resa kollektivt ska även utredas. I planarbetet ska alternativ bussgata och anslutning till östra industriområdet utredas. Byggnader inom området som har ett högt kulturhistoriskt värde ska även skyddas.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger väster om järnvägen genom Melleruds tätort. Planområdet beräknas bli cirka 50 000 kvm. Området ägs till största del av Melleruds kommun.

### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 8–11 månader.

### Uppskattad plankostnad

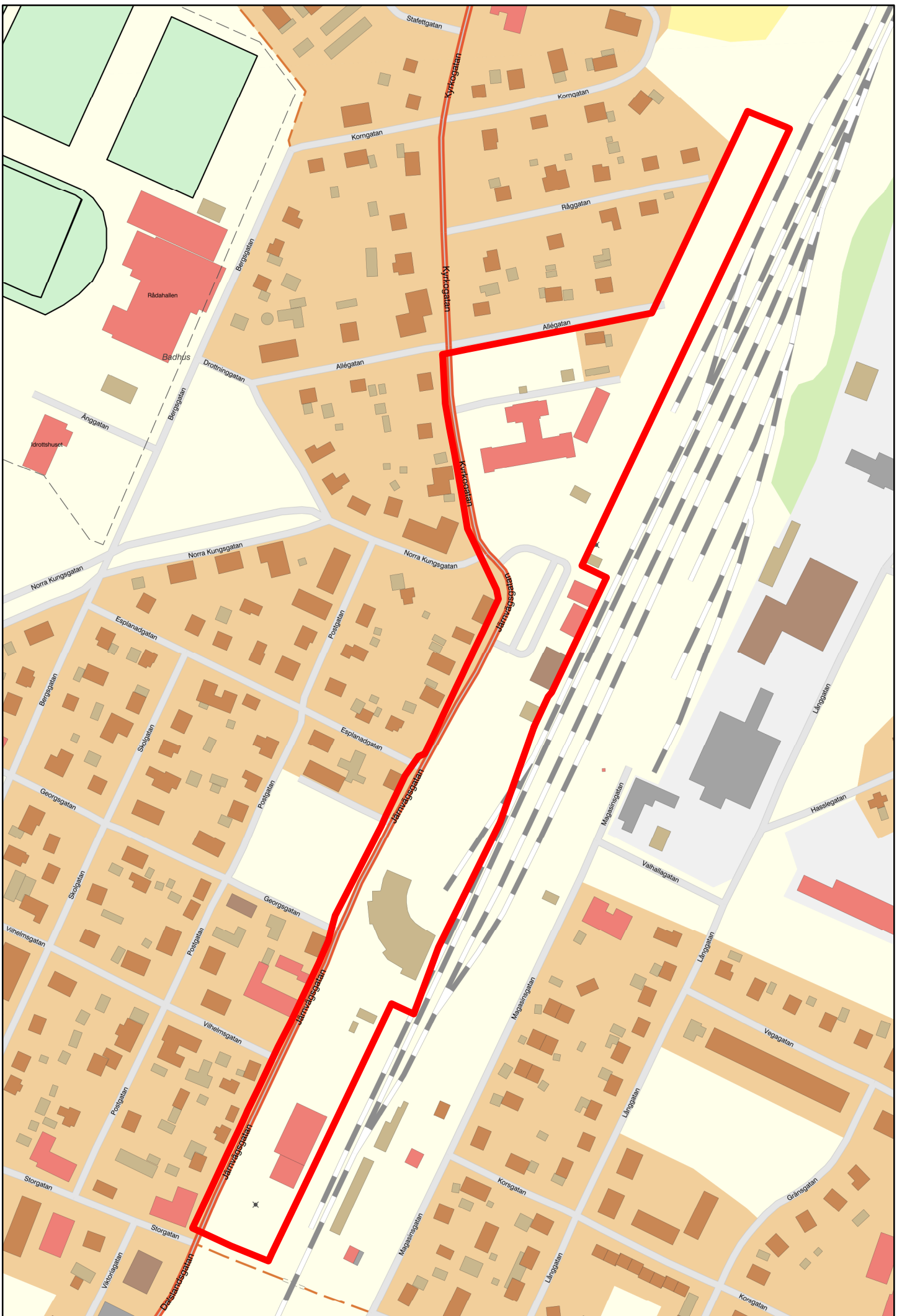
700–900 tkr

### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Ev. Miljöteknisk markundersökning
- Bullerutredning
- Riskanalys – farligt gods
- Trafikutredning
- Fastighetsutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse

Planområdet ligger längs med järnvägen vilket innebär att Trafikverket kommer att vara mycket delaktig i planprocessen.





### **3. Detaljplan för bostäder i södra Dals Rostock**

#### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för bostadsbebyggelse i södra delen av Dals Rostock.

#### Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger i södra delen av Dals Rostock, invid Kroppefjälls B&B och Kroppefjällshemmet. Det förslagna planområdet är cirka 50 000 kvadratmeter.

Melleruds kommun är markägare. Området är utpekade som utvecklingsområde för bostäder i den nya översiktsplanen.

#### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 9–12 månader.

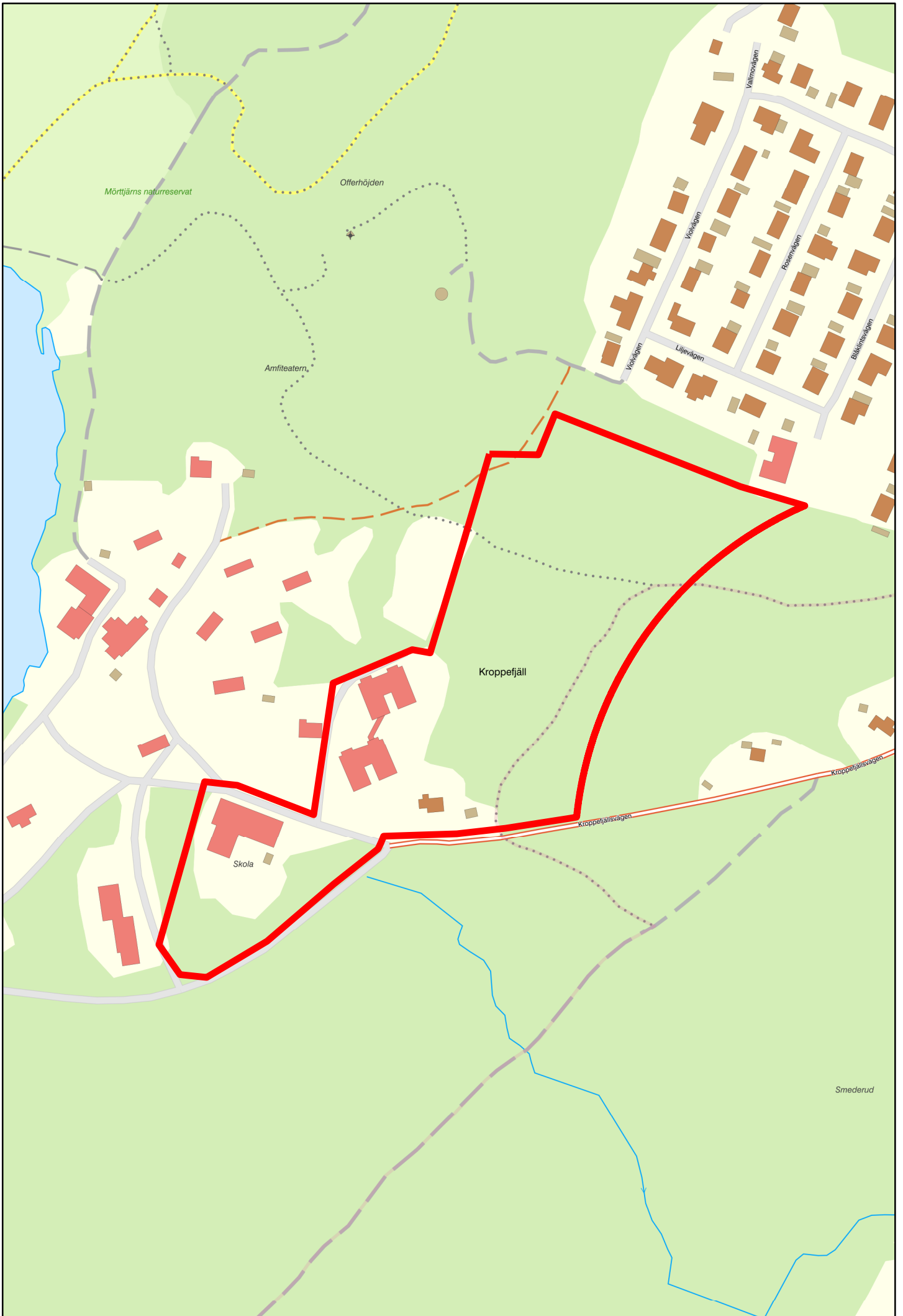
#### Uppskattad plankostnad

500–700 tkr

#### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Kulturhistorisk byggnadsinventering
- Ev. Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse
- Miljöteknisk markundersökning







## **4. Östra Järn (Näs Sannar)**

### Planens syfte

Idag finns det en byggnadsplan över området från 1968. Planen är otidsenlig med små byggrätter. Syftet med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens behov och krav samt att se över utvecklingsmöjligheterna i området.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger vid Väneren cirka 7 km sydöst om Melleruds tätort. Befintligt planområde är cirka 54 000 kvm. Melleruds kommun äger inte något i det befintliga området. Vattentillgång finns i form av Grinstadvatten, men gemensam avloppslösning finns inte. Området ligger inom ett utpekat LIS-området i Översiktsplanen från 2010 och finns även med som ett LIS-område i den nya Översiktsplanen.

### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

### Uppskattad plankostnad

400–600 tkr (Planavtal eller planavgift)

### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- VA-utredning
- Fastighetsutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse
- Miljöteknisk markundersökning

Området ligger inom strandskyddat området. Frågan måste hanteras i detaljplanen. Det finns inte någon gemensam lösning för avloppshanteringen i området. Det måste hanteras i detaljplanen.





## 5. Håveruds camping

### Planens syfte

Idag finns det en stadsplan över området från 1988. Campingverksamheten har växt utanför planområdet. Syften med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens krav och behov samt att se över utvecklingsmöjligheterna för campingverksamheten. Även fiskodlingens utbredning och framtidsplaner bör tas med i en ny detaljplan

### Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger strax söder om Dalslands center i Håverud. Det befintliga planområdet är cirka 40 000 kvm. Planområdet kan utökas med ytterligare cirka 65 000 kvm. Melleruds kommun äger all mark inom det befintliga området och äger till största del det område där en utökning kan ske. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området. Området ligger inom ett förslag på LIS-område i den nya översiktsplanen.

### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

### Uppskattad plankostnad

400–600 tkr

### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning (fiskodlingsverksamhet)
- Ev. Riskanalys – farligt gods (järnvägen)
- Miljöteknisk markundersökning
- Ev. verksamhetsbillerutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse

Området ligger inom strandskyddat området. Frågan måste hanteras i detaljplanen. Detaljplanen måste tas fram med beaktan för fiskodlingens verksamhet.





## 6. Cirkusplatsen

### Planens syfte

Ny detaljplan för området öster om idrottshuset, kallat Cirkusplatsen. Platsen används idag delvis som parkering och återvinningsstation. Stora delar av området är outnyttjat. Syften med en ny detaljplan, som skulle omfatta cirkusplatsen med omnejd, är att möjliggöra plats för byggnation av flerbostadshus, tillfredsställa behovet av parkeringar för idrottshuset och Rådahallen samt att se över vägkorsningen Norra Kungsgatan/Bergsgatan.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger emellan Köpmantorget och resecentrumet, längs Norra Kungsgatan. Planområdet beräknas bli cirka 12 000 kvm. Området ägs av Melleruds kommun. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området.

### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

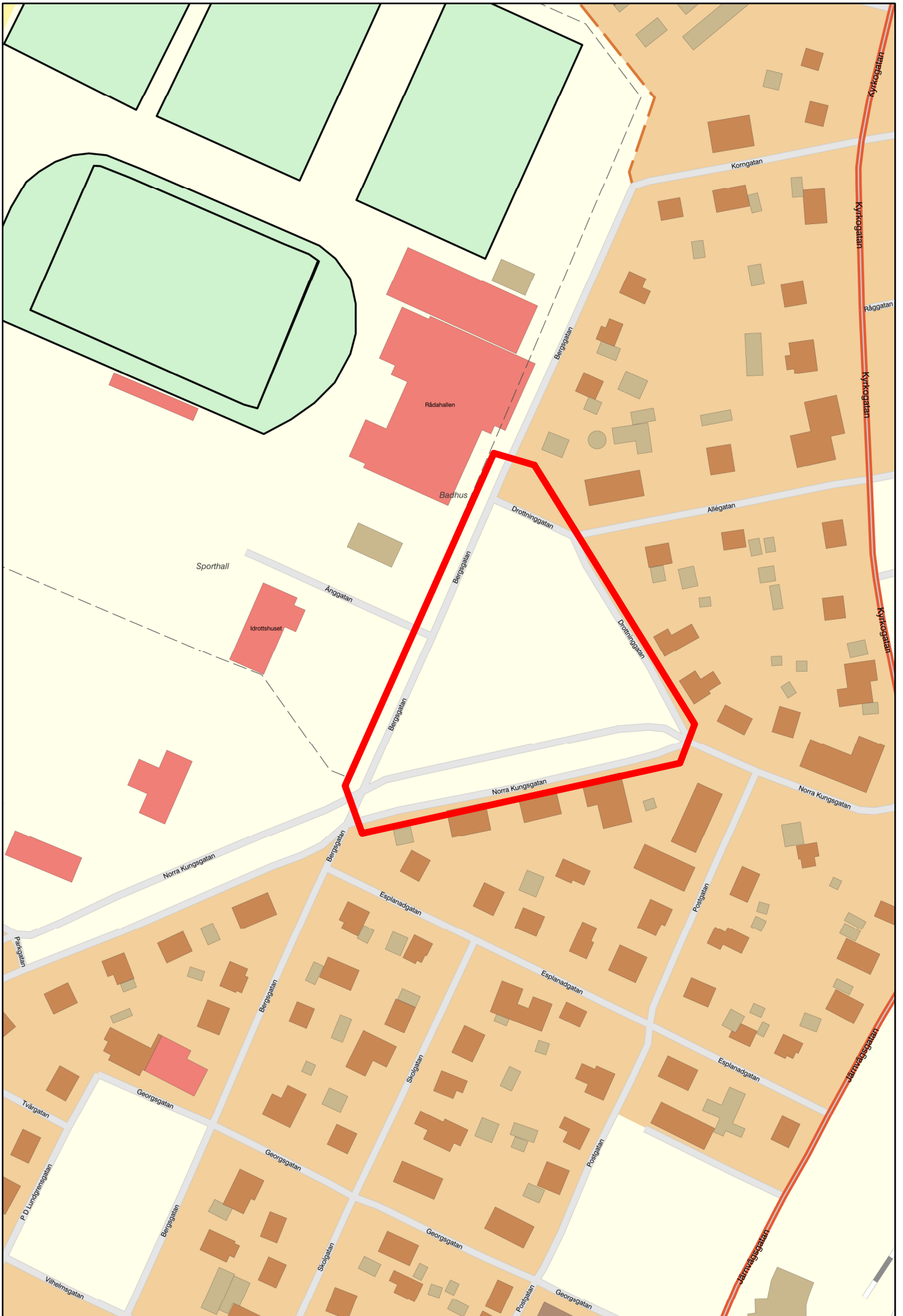
### Uppskattad plankostnad

600–800 tkr

### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafik-/parkeringsutredning
- Skuggstudie
- Fastighetsutredning





## **7. Kv. Tornet (Tellaris)**

### Planens syfte

Idag finns det en detaljplan över området från 1993. Gällande detaljplan medger markanvändningarna Telestation, Handel, Kontor och Bostäder. Syften med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens behov och krav, med bland annat förskola.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger söder om Österrådaplan och omfattar hela kvarteret Tornet. Förslaget på planområde är cirka 7 000 kvm. Melleruds kommun äger nästan 1/4 av planområdet, Melleruds Bostäder äger cirka 1/3. Resten ägs av privata fastighetsägare. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området.

### Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 8–10 månader.

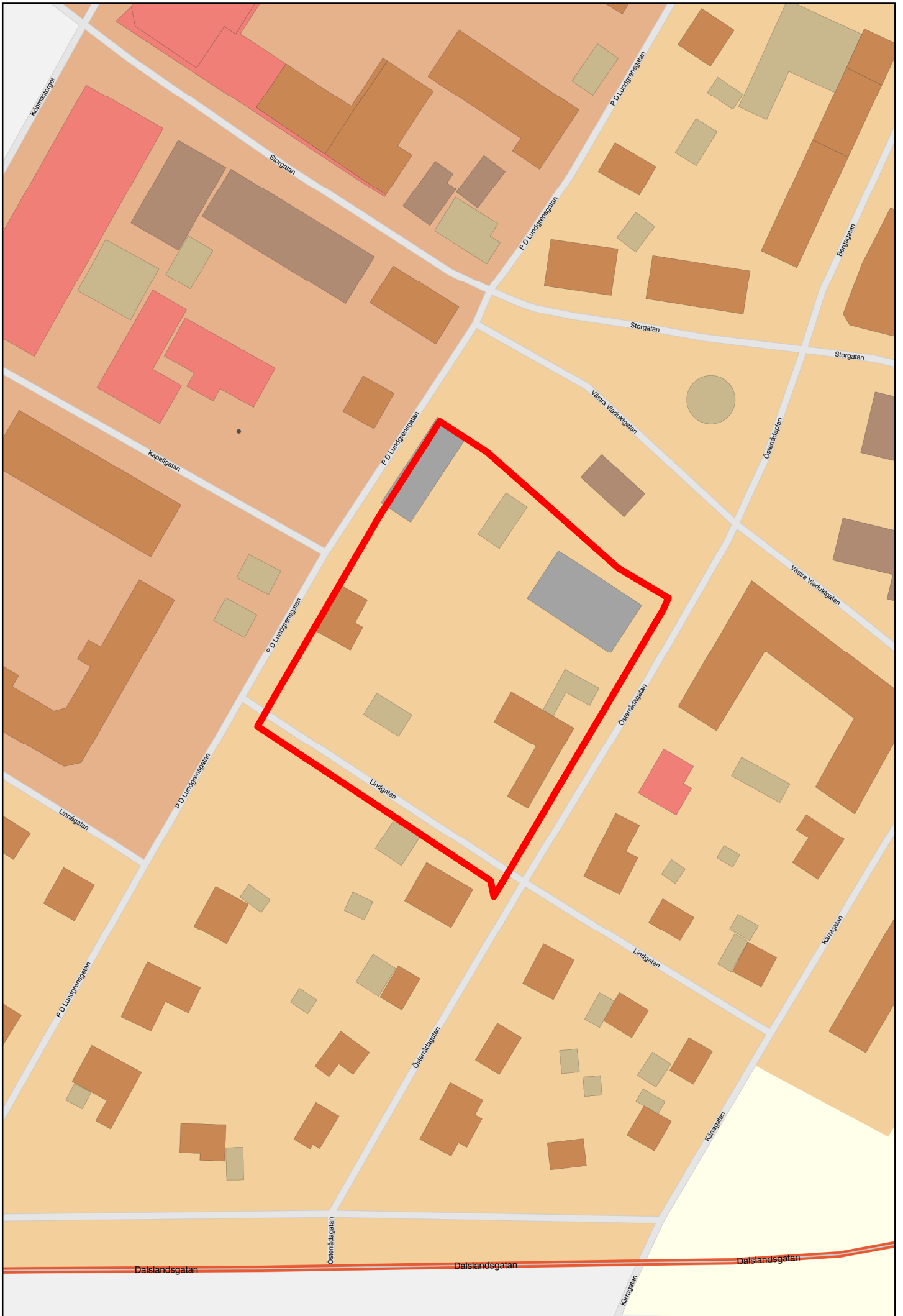
### Uppskattad plankostnad

400–600 tkr

### Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Ev. Geoteknisk undersökning
- Trafik-/parkeringsutredning
- Ev. Bullerutredning
- Ev. Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Inmätning av befintlig bebyggelse







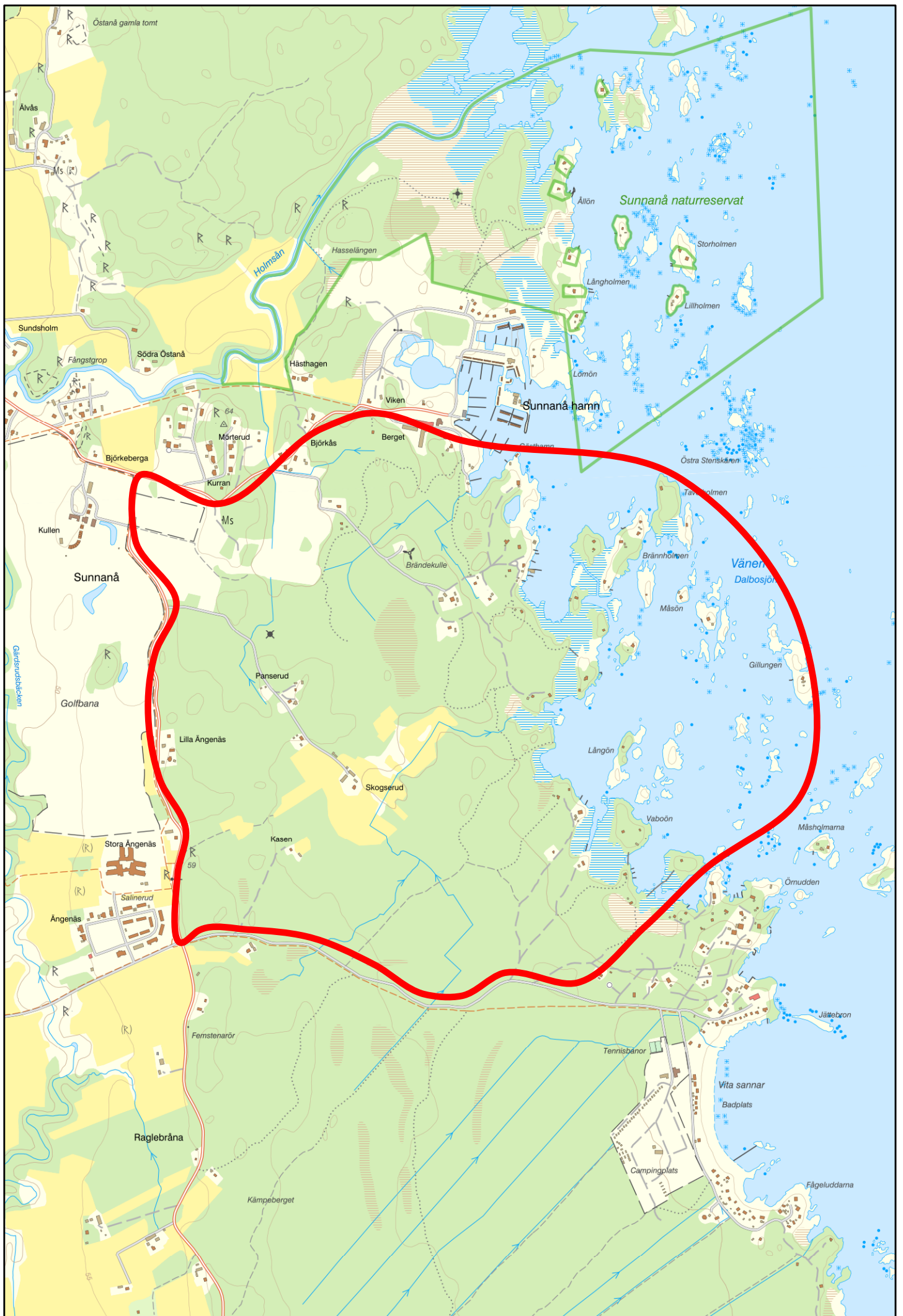
## Fördjupade översiktsplaner

### 1. Sjöskogen (Vita Sannar – Sunnanå hamn)

#### Beskrivning

Melleruds tätort ska växa österut mot Väneren. Bebyggelse finns redan vid Vita Sannar och Sunnanå och målet är att knyta samman dessa områden. Detta kan dels göras via de utpekade utvecklingsstråken för bebyggelse, dels genom att gångstigar längs kusten utvecklas och tillgängliggörs. Att utveckla detta område är ett sätt för Melleruds tätort att växa utan att den värdefulla jordbruksmarken tas i anspråk.

En fördjupad översiktsplan ska tas fram för att skapa ny bebyggelse som fungerar i samklang med naturen och reglerar hur Melleruds tätort möter upp i en anslutning mot Vänerkusten. Målsättningen är att rekreationsvärdena inte får försämrans genom en bostadsutbyggnad.



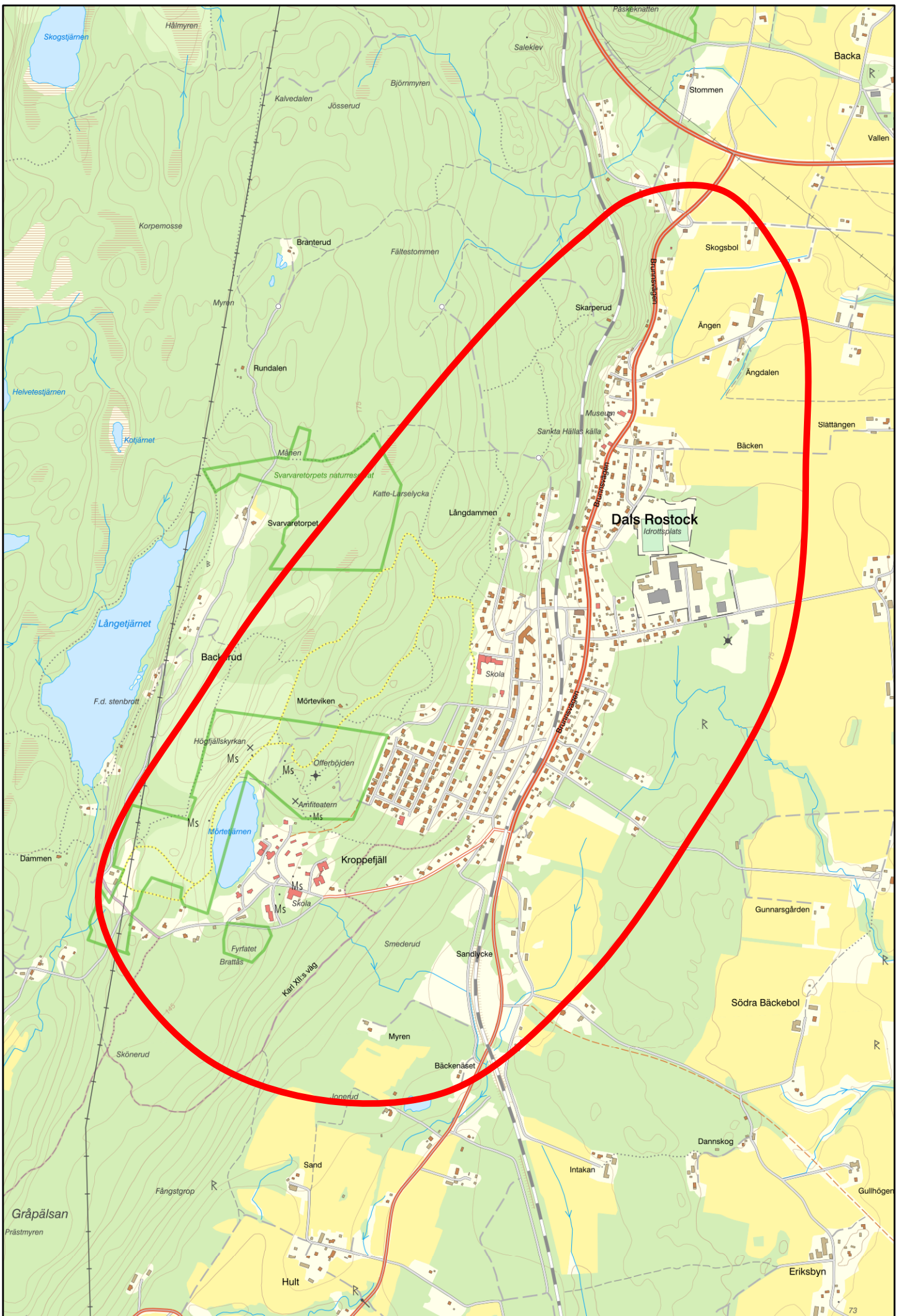


## **2. Dals Rostock**

### Beskrivning

En viktig planeringsförutsättning i Översiktsplan nu - 2030 är möjligheten till ett nytt framtida tågstopp i Dals Rostock. Detta har omnämnts i Väststågsutredningen och kan infrias 2035. För att detta ska kunna bli möjligt behöver kommunen visa på en utveckling av tätorten.

Därför ska en fördjupad översiktsplan tas fram för att analysera platser för nya detaljplaner som möjliggör byggnation av bostäder och verksamheter. Inom planen ska även infrastrukturen kring tågstoppet analyseras. Planen ska ta vara på ortens läge vid Kroppefjäll med dess stora natur- och rekreationsmöjligheter.





## Bilaga till Planprioriteringsprogrammet 2021

Följande områden är områden där Melleruds kommun bedömer att det finns ett behov av en ny eller ändrad planläggning. Områdena ska på sikt prioriteras och läggas till planprioriteringsprogrammet.

- Håveruds camping
- Kv. Trädgårdsmästaren m.fl.
- Kv. Vågen
- Östra Ängenäs (Sjöskogen)
- Vita Sannars fritidsområde
- Norra Håverud
- Västra Sapphult
- Östra industriområdet (Mellerud)
- Resecentrum Dals Rostock