

ÄNDRING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADS- PLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING.

MELLERUD I JUNI 1958

Waldemar
ARKITEKT SAR

REVIDERAD I NOV. 1958

Tillhör byggnadsnämndens beslut
den 13 maj 1959.

Waldemar
Ordf.

Tillhör kommunalfullmäktiges beslut
den 29 juni 1959.

Åke Engvall
Ordf.

BETECKNINGAR

Stadsplanekartan

- Stadsplanegräns
- Gällande områdes och bestämmelsegräns
- Gatu-, kvarters- och annan områdesgräns
- Bestämelsegräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- Gata eller torg
- Park eller plantering
- BF Område för bostadsändamål, fristående hus
- RB " " " " radhusbebyggelse
- TJ " " " " järnvägsändamål
- BI " " " " bostads- och småindustriändamål
- J " " " " småindustriändamål
- I " " " " industriändamål
- Jv Järnvägsområde för allmän gatutrafik
- U Mark tillgänglig för underjordiska ledn.
- " " " " som inte får byggas
- + 0.0 Gällande gatuhöjd
- + (C.0) " " " " , avsedd att utgå
- + 0.0 Gatuhöjd
- II Antal våningar, v = inredd vind
- Byggnadshöjd
- Område för ev. viadukt, ej avsedd att fastställas

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Sekundär egenkapsgräns
- Kombinerad egenkapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - B. Bostäder, radhus och kedjehus

Genomförandetid
A. Genomförandetiden för planändringen är 10 år

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 3.5 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är 5 meter (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
- h₃ Högsta nockhöjd är 11 meter (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
- h₄ Högsta nockhöjd är 13 meter

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivnas (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
- r₂ Komplementbyggnad får inte rivnas

Utformning
f. Entrérek på huvudbyggnadens norra fasad ska vara enhetliga och utförda i svart plåt

Utförande
b. Vid nybyggnation får kallare inte byggas

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 35 % av fastighetens area
- e₂ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetens area

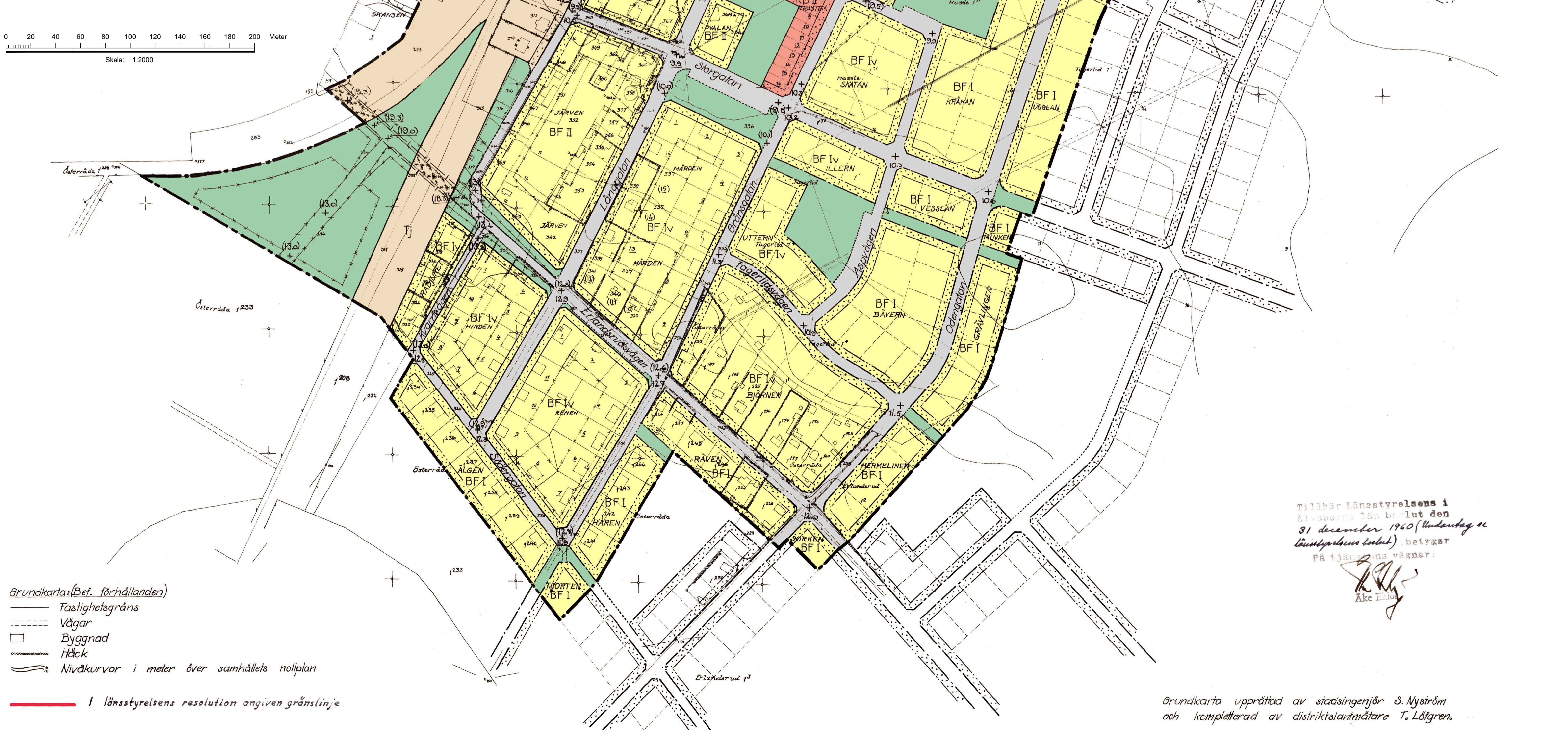
Varsamhet

- k₁ Taket ska till form och proportion bibehållas. Taktäckningsmaterialet ska vara takpapp eller liknande material och i svart kulör. Takplåtdetaljer och skorstenar ska bibehållas till utseende gällande form och svart kulör. Fönsterband i pulpettak ska bibehållas till utseende gällande form och kulör. (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
- k₂ Fasad mot norr, öst och väst ska bibehållas till material och kulör. Fönsterkarmar ska vara i vit kulör. Fönsterstämningen ska bevaras. Nya fönster får inte tas upp och de befintliga fönstren får inte sättas igen i den norra, östra och västra fasaden. Dörrar i norra fasaden ska vara lika till form, utseende och kulör. Kulören ska harmoniera med byggnadens övriga färgsättning. (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
- k₃ Komplementbyggnad ska till form, placering och proportioner bibehållas. Komplementbyggnaden ska vara i samma kulör. Kulören ska vara ljus, mild och harmoniera med huvudbyggnadens övriga färgsättning. Taken ska vara i svart kulör.
- k₄ Plank mellan komplementbyggnad och huvudbyggnad ska till form och proportion bibehållas, vara enhetliga och i vit kulör.

Upplysningar
Planändringen är gjord med stöd av Plan- och bygglagen (2010:900)

Antagen:
Laga kraft:

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meter
Skala: 1:2000



Grundkartan (bef. förhållanden)

- Fastighetegräns
- Vågar
- Byggnad
- Häck
- Nivåkurvor i meter över samhällets nollplan

— I länsstyrelsens resolution angiven gränslinje

Tillhör Länsstyrelsens i
Århusens län beslut den
31 december 1960 (Underskrift
Länsstyrelsens ledare)
På tjänstens vägnar:
Åke Engvall

Grundkarta upprättad av stadsingenjör S. Nyström
och kompletterad av distriktsläsare T. Löfgren.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE MED BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDEN

Dnr: 2021.170.214

Samrådshandling avseende ändring av stadsplanen för

Östra delen av Melleruds köping

Melleruds kommun, Västra Götalands län

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet 2021-06-23 § 116 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta handlingar för ändring av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1961-05-19 (15-MES-401).

Syftet med planändringen är att möjliggöra för exploatering och öka byggrätten på befintliga fastigheter för att möta dagens bostadsbehov i Mellerud. För att kunna bevilja nya bygglov på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 och möjliggöra för ytterligare flerbostadshus på fastigheterna Staren 14–17, behöver den befintliga bebyggelsen vara planenlig, vilket den inte är idag. Kvartersmarken behöver utökas och byggrätten ökas. I samband med planläggningen skyddas de kulturhistoriskt värdefulla radhusen på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 genom varsamhetsbestämmelser. Den ursprungliga planens huvudsyfte, bostadsbebyggelse, kvarstår.

Förslaget har varit på samråd under tiden 2023-07-04 – 2023-07-21.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Statens Geotekniska Institut (SGI)
- Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen
- Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)
- Dalslands miljö- och energinämnd
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- Sakägare, fastighetsägare

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan:



Länsstyrelsen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Råd enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Miljöbalk (MB 1989:808)

Miljökvalitetsnormer

Aktuella vattenförekomster är Gärdserudsbäcken (WA 19392909) och slutrecipient är Väneren (WA49493602). Båda vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk status. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen behöver förtydliga sitt resonemang gällande bedömningen av att planändringen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten samt hur planändringen kan möjliggöra att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås.

Dagvatten

Kommunen behöver redogöra för hur de avser att omhänderta och rena dagvatten. Kommunen behöver även redovisa dagvattnets föroreningshalter före och efter exploatering samt hur detta påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer i Gärdserudsbäcken och Väneren. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelser på kartan.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Kommunen bedömer att planändringsområdet är en liten del av tätorten och till stor del redan utbyggt, därför skulle åtgärder för att rena dagvattnet från området inte ha någon märkbar påverkan på den kemiska statusen i Gärdserudsbäcken och Väneren. I anslutning till planändringsområdet finns en park med allmän platsmark som används för uppsamling och infiltration av dagvatten.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att varsamhetsbestämmelserna är väl utformade.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit översvämningsrisken inom planområdet och Länsstyrelsen anser att kommunerna hanterat riskerna vid ett skyfall på ett godtagbart sätt.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.



Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Område att relatera utnyttjandet till - Utnyttjandegrad

Lantmäteriet förordar att bestämmelsen kompletteras med det område som bestämmelsen ska relateras i syfte att lättare tolka planen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Förtydligande görs om att byggrätten ska beräknas på hela fastigheten.

Byggnadshöjd – Höjd på byggnadsverk

Boverket förespråkar användning av antingen nockhöjd eller totalhöjd. Begreppet Byggnadshöjd är definierat i plan- och byggförordningen, PBF men har tolkats mer långtgående i rättspraxis. Som planbestämmelse kan därför begreppet Byggnadshöjd försvåra lovprövning.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Höjdbestämmelsen ändras till nockhöjd.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI har ingen erinran mot planförslaget.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Västra Götalandsregionens Förvaltningen för kulturutveckling

Förvaltningen för kulturutveckling ser positivt på att byggnaderna får varsamhetsbestämmelser. Förutom dessa bör kommunen överväga att införa bestämmelse om rivningsförbud samt att se över om varsamhetsbestämmelser för dörrar och fönster kan förtydligas.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Rivningsförbud för bostäderna införs och varsamhetsbestämmelserna förtydligas i planändringen för fastigheterna på Korpen 1 och Tjädern 1.



Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)

Delar av planområdet är placerat inom 150 meter från transportled för farligt gods och ytterligare flerbostadshus medför fler stadigvarande personer i området. Därmed bör en riskutredning utföras och åtgärder som identifieras införas i detaljplanen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

En riskbedömning utifrån Länsstyrelsens riskpolicy görs.

Dalslands Miljö- och energiförbund (DMEF)

DMEF delar byggnadsnämndens bedömning att värden för luft och buller inte kommer överskridas.

Fjärrvärme

Dalslands miljö- och energiförbund anser att det bör framgå av planförslaget om nytillkommande bebyggelse kan/ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Dagvatten och grön infrastruktur

Förutsättningarna för att utöka planområdet så yta kan avsättas för dagvattenhantering bör övervägas samt kompensation för skador på den gröna infrastrukturen och biotoper som omfattas av biotopskydd.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Fjärrvärme

Planbeskrivningen uppdateras med information om att anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig för nya och befintliga byggnader.

Dagvatten och grön infrastruktur

Parken intill planändringsområdet används idag för uppsamling och infiltration av dagvatten.

Två träd i allén ingår i mark vars användning övergår i kvartersmark för bostäder. Om de två träden tas ner bedöms skadan i sin helhet som liten varpå inget krav om kompensations sätts.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution hänvisar till Ledningskollen för aktuella anläggningar inom området samt förtydligar att markanläggningar kan komma att behövas flyttas vid underhåll och därmed skadas samt att Vattenfall Eldistribution AB skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen kommer justeras utifrån texten om markanläggningar.

Skanova AB

Skanova hänvisar till Ledningskollen för markförlagda ledningar och förutsätter att part som initierar exploatering som leder till eventuell flyttning av eller skyddande av kablar även bekostar det.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen justeras utifrån texten om markanläggningar.



Fastighetsägare inom och utom planområdet

Totalt har 15 sakägare inkommit med synpunkter och lämnar invändningar mot planförslaget som sammanfattas nedan:

- Ingen ny byggnation bör ske
- Grönområdet, ett av de få som finns kvar i centrala Mellerud, bör bevaras. Det är av stort värde för klimatet, miljö och den psykosomatiska hälsan. Grönska ska inte minska i städer.
- Ökad trafik kommer öka bullernivåer och vibrationer
- Minska bygghöjden från 12 meter till 9 meter för att bättre stämma in i gängse höjder i Mellerud.
- Bostäderna/bostadsrätterna norr om planområdet minskar i värde.
- Hur kommer planändringen påverka taxeringsvärdet?
- Det finns inte parkeringsmöjligheter på Långgatan

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planläggningen sker för att möta den efterfrågan som finns på bostäder i Melleruds tätort enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Meningen om att grönområden är viktiga i tätorter delas med sakägarna. I närområdet finns fler grönstråk som sammanlänkar mindre gröna ytor och trädgårdar. Miljö och biologisk mångfald anses därför inte påverkas negativt av den minskade grönytan just här.

Den enskildes påverkan av en ny byggnad på intilliggande fastighet har också vägts mot det allmännas behov av fler bostäder. Därför kommer ytterligare byggnation tillåtas, med vissa ändringar, se nedan.

Buller och vibrationer bedöms inte öka till skadliga nivåer. Länsstyrelsen delar byggnadsnämndens bedömning att miljöpåverkan blir låg och därmed är ingen miljökonsekvensbeskrivning aktuell.

Byggnadsnämnden ser över bedömningen om höjd på byggnader. Möjligheten att kunna bygga i tre våningar på större delen av kvartersmarken kvarstår men nockhöjden sänks till 11 meter på delar som kan komma att skugga närliggande fastigheter.

Planen ska ses som en helhet. Värdehöjningen för Korpen och Tjädern då radhusen på fastigheterna blir planerig överstiger en eventuell värdeminskning på grund av ny byggnation av ett flerbostadshus.

Parkeringar till det nya bostadshuset ska lösas inom kvartersmark. Därmed kommer inte befintliga parkeringar tas i anspråk mer än de gör idag.

Plan- och byggenheten, Melleruds Kommun
Upprättad 2023-12-08

Camilla Widekärr
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Ändring av Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping.



GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad december 2023

Laga kraft 20XX-XX-XX



Innehållsförteckning

INLEDNING & BAKGRUND.....	1
Uppdrag.....	1
Planändringens bakgrund, syfte och huvuddrag.....	1
Ändring.....	1
Läge, areal och markägoförhållanden.....	3
Handlingar.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Riksintressen.....	5
Översiktliga planer.....	5
Stadsplanen.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Markanvändning.....	6
Natur.....	6
Kulturmiljö.....	8
Geotekniska förhållanden.....	12
Friytor, lek- och rekreationsområden.....	12
Sol- och skuggförhållanden.....	13
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Buller.....	18
Luft.....	19
Översvämningrisk.....	19
Transport av farligt gods.....	21
Teknisk försörjning.....	21
Vatten och avlopp.....	21
Fjärrvärme.....	22
Markförlagda ledningar.....	22
MILJÖBEDÖMNING.....	23
Förenlighet med Miljöbalken.....	23
Miljömål.....	23
Bedömning av miljöpåverkan.....	23
Avvägningar enligt Miljöbalken.....	24
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken (1998:808).....	24

GRANSKNINGSHANDLING

GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska frågor	25
Planförfarande	25
Tidsplan.....	25
Genomförandetid	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	25
Ekonomiska frågor.....	25
Planläggningskostnad.....	25
Kostnader för infrastruktur	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	26
Markägande.....	26
Fastighetsbildning m.m.	26
MEDVERKANDE	26
PLANBESKRIVNING TILL STADSPLANEN FRÅN 1961-05-19	27

INLEDNING & BAKGRUND

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet 2021-06-23 § 116 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta handlingar för ändring av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1961-05-19 (15-MES-401).

Kommunstyrelsen beslutade att planändringen är av sådan begränsad omfattning att Byggnadsnämnden kan anta ändring av stadsplanen i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsordning.

Planändringen tas fram genom ett så kallat standardförfarande i enlighet med *Plan- och bygglagen 2010:900*.

Planändringens bakgrund, syfte och huvuddrag

AB Melleruds bostäder skickade 2021-03-10 in en begäran om planbesked till Byggnadsnämnden för ändring av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1961-05-19 gällande kvarteret Staren. Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet 2021-05-26 § 84 att ge positivt planbesked till den föreslagna ändringen. Plan- och byggenheten efterhörde därefter med intilliggande ägare till fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 om de också önskar ändra stadsplanen, då enheten har uppmärksammat hinder vid lovprövning i tidigare ärende på fastigheterna. Fastighetsägaren, Bostadsrättsföreningen HSB Hassle i Mellerud, till Korpen 1 och Tjädern 1 vill delta i planprocessen och ändra stadsplanen för deras fastigheter.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för exploatering och öka byggrätten på befintliga fastigheter för att möta dagens bostadsbehov i Mellerud.

Om det ska vara möjligt att bevilja bygglov för ett nytt flerbostadshus på kvarteret Staren och uterum för radhusen på kvarteren Korpen och Tjädern behöver den befintliga bebyggelsen på platsen vara planerlig, vilket den inte är idag. Kvartersmarken behöver utökas och byggrätten ökas på samtliga fastigheter som redan idag är överexploaterade i förhållande till gällande stadsplan. I samband med planläggningen skyddas de kulturhistoriska värdena hos radhusen på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 genom varsamhetsbestämmelser. Den ursprungliga planens huvudsyfte, bostadsbebyggelse, kvarstår.

Ändring

Staren 14–17: Kvartersmarken utökas, bestämmelse om att marken inte får bebyggas (så kallad punktprickad mark) justeras, byggrätten höjs och källare tillåts inte vid nybyggnation.

Korpen 1 och Tjädern 1: Bestämmelse om att marken inte får bebyggas (så kallad punktprickad mark) justeras, byggrätten höjs, varsamhetsbestämmelser införs och källare tillåts inte vid nybyggnation. Planbeskrivningen för ändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen. Den ursprungliga planbeskrivningen återfinns i slutet av detta dokument.

Ändring i tabellform

Staren 14-17

	Befintlig	Ändring
Användningsbestämmelse	BF	B Bostäder
Byggrätt	1/6 (ca 16,7 %)	e ₁ Största byggnadsarea är 35 % av fastighetens area
Höjd	II våningar	h ₁ Högsta nockhöjd är 4 meter h ₂ Högsta nockhöjd är 5 meter h ₃ Högsta nockhöjd är 11 meter h ₄ Högsta nockhöjd är 13 meter
Källare		b ₁ Vid nybyggnation får källare inte byggas

Tjädern1 och Korpen 1

	Befintlig	Ändring
Användningsbestämmelse	BF	B ₁ Bostäder, radhus och kedjehus
Byggrätt	1/6 (ca 16,7 %)	e ₂ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetens area
Utformning		f ₁ Entrétag på huvudbyggnadens norra fasad ska vara enhetliga och utförda i svart plåt
Källare		b ₁ Vid nybyggnation får källare inte byggas
Varsamhet		r ₁ Byggnad får inte rivas r ₂ Komplementbyggnad får inte rivas k ₁ Taket ska till form och proportion bibehållas. Taktäckningsmaterialet ska vara takpapp eller liknande material och i svart kulör. Takplåtsdetaljer och skorstenar ska bibehållas till utseende gällande form och svart kulör. Fönsterband i pulpettak ska bibehållas till utseende gällande form och kulör. k ₂ Fasad mot norr, öst och väst ska bibehållas till material och kulör. Fönsterkarmar ska vara i vit kulör. Fönstersättningen ska bevaras; Nya fönster får inte tas upp och de befintliga fönstren får inte sättas igen i den norra, östra och västra fasaden. Dörrar i norra fasaden ska vara lika till form, utseende och kulör. Kulören ska harmoniera med byggnadens övriga färgsättning. k ₃ Komplementbyggnader norr om huvudbyggnaden ska till form, placering och proportioner bibehållas. Komplementbyggnaderna ska vara i samma kulör. Kulören ska vara ljus, mild och harmoniera med huvudbyggnadens övriga färgsättning. Taken ska vara i svart kulör. k ₄ Plank mellan komplementbyggnader och huvudbyggnad ska till form och proportion bibehållas, vara enhetliga och i vit kulör.

Läge, areal och markägförhållanden

Planändringsområdet ligger i Melleruds tätort i Melleruds kommun, omfattar drygt 1,4 hektar och består idag av kvartersmark för bostäder och allmän platsmark park och gata.

I planändringsområdet ingår de privata fastigheterna Korpen 1, Tjädern 1, Staren 14-17 samt del av den kommunala gatufastigheten Hassle 1:27.



Melleruds tätort med planändringsområdet markerat i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

En stadsplan måste förhålla sig till andra planer, riksintressen, policys och ställningstaganden. En del planer är övergripande såsom översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden.

Riksintressen

Närheten till Såtenäs flygflottilj och Råda flygbas i Lidköpings kommun innebär att det över planområdet finns riksintresse för *Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt* och *MSA-område* (Minimum Sector Altitude) för luftrum. Som höga objekt betecknas byggnader eller andra föremål som är högre än 20 meter på landsbygden och 45 meter inom tätorter.

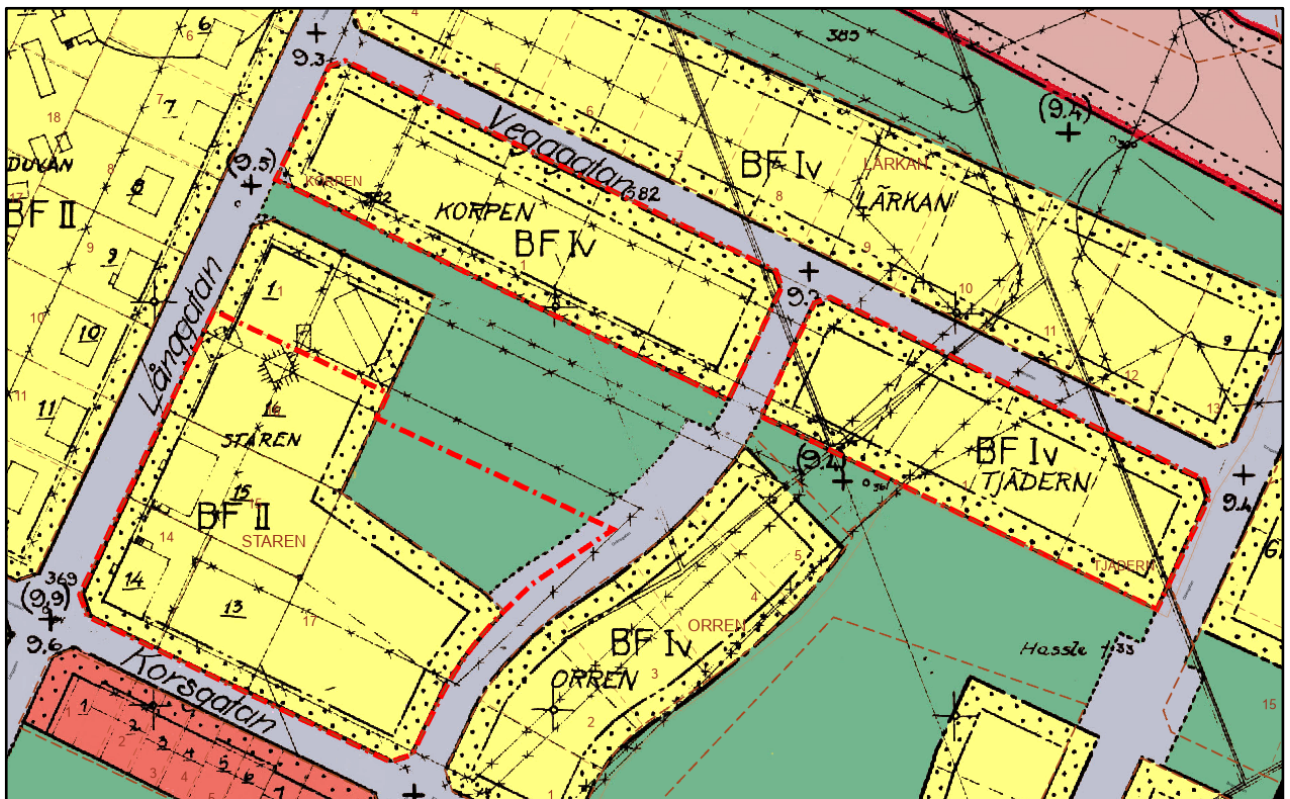
Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, som vann laga kraft 15 maj 2021, har utpekade området som planlagd mark med användningen bostäder. I området finns god infrastruktur med gator, gång- och cykelvägar samt närhet till park- och rekreationsområden.

Stadsplanen

På platsen idag gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1960-12-31.

Användningen tillåter friliggande bostäder i en till två våningar samt allmän platsmark park och gata.



Planändringsområdet markerat med rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I följande avsnitt redovisas de förutsättningar som har haft betydelse för planens utformning och omfattning och vilka konsekvenser planändringsförslaget för med sig.

Förutsättningar som inte berörs av ändringen redovisas inte. Där gäller även fortsättningsvis befintlig stadsplan.

Markanvändning

Förutsättningar

Planområdet består idag till störst del av bebyggd kvartersmark och en mindre del allmän platsmark - PARK och GATA.

Planförslag och konsekvenser

Del av den allmänna platsmarken omvandlas till kvartersmark för att möjliggöra ytterligare byggnation.



Parken sedd från Gränsgatan

Natur

Förutsättningar

Den allmänna platsmarken PARK och GATA ingår i parken Emmas Hage, belägen mellan kvarteren Korpen och Staren. Emmas Hage består i sin helhet av en gräsyta på runt 4 300 kvadratmeter. Här växer träd varav nio står i en sammanhängande rad. Trädens diametrar varierar mellan 26–55 centimeter och är över 30 år gamla. Enligt 7 kap 11 § Miljöbalken (1998:808) utgör de nio träden en allé och omfattas av biotopskyddsbestämmelser då de har betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter, framför allt i bebyggda miljöer. Inom ett biotopskyddat område får verksamhet inte bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön utan dispens från Länsstyrelsen.

GRANSKNINGSHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Delen av Emmas Hage som ingår i planändringsförslaget är ungefär 1 300 kvadratmeter. Den består av en gräsyta och i kanten står två av träden som ingår i allén. Planändringen innebär en något mindre allmän plats för lek och rekreation. Kommunen bedömer att närheten till liknande gräsytor i närområdet väger upp för den minskade parkmarken.

Om en åtgärd som skadar naturmiljön behöver vidtas inom det biotopskyddade området måste dispens sökas från länsstyrelsen.

I planarbetet söks dispens för fällning av biotopskyddade träd inom den nya kvartersmarken.



Röd markering visar planområdet och gul markering den del av park och gata som blir kvartersmark.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Radhuslängorna på Korpen 1 och Tjädern 1 byggdes 1962 och utgör välbevarade exempel på rationell radhusbebyggelse uppförd under 1900-talets mitt. Husen är ritade av HSB:s arkitektkontor.

Fasaderna är av rött tegel och fibercementskivor. Entréerna är belägna längs husens norra sidor och kantas av liggande fönster med vita karmar. Husens södra fasader domineras av stora fönsterytor med vita karmar, ofta bakom enkla träterasser. Det främsta arkitektoniska särdraget kan sägas bestå i pulpettak som införlivar ett fönsterband mot norr. Framför varje entréport finns enkla förrådsbyggnader uppförda i stående ljusgrå panel med pulpettak vilka till stor del dominerar upplevelsen från Vegagatan.

På fastigheten står även en pann- och tvättcentral uppförd 1966.



Södra fasaden på Korpen 1

Planförslag och konsekvenser:

Som skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs varsamhetsbestämmelser i planen för att bevara bostadshusens karaktär gällande form, volym, material och milda färgsättning.

Pann- och tvättcentralen som uppfördes 1966 är typisk för sin tid men har inga utmärkande arkitektoniska särdrag så som bostadsbebyggelsen. Viss förvanskning från ursprunget har också skett genom bland annat byte av dörr. Kommunen bedömer därför att den inte bör skyddas med varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud.

Egenskapsbestämmelser

- r₁ Byggnad får inte rivas.
r₂ Komplementbyggnad får inte rivas.

För att bevara bostadshus och ursprungliga komplementbyggnaders stomme införs rivningsförbud. Rivningsförbudet gäller inte komplementbyggnader som tillkommit senare, så som friggebodar eller andra liknande byggnader.

- k₁ Taket ska till form och proportion bibehållas. Taktäckningsmaterialet ska vara takpapp eller liknande material och i svart kulör. Takplåtsdetaljer och skorstenar ska bibehållas till utseende gällande form och svart kulör. Fönsterband i pulpettak ska bibehållas till utseende gällande form och kulör.

Pulpettakets form är byggnadernas främsta arkitektoniska särdrag med fönsterbandet och siktlinjen som fortsätter över komplementbyggnadens tak. Utformningen på taket får inte förändras. Takmaterialet har ursprungligen varit takpapp och ska fortsättningsvis vara i samma eller liknande material och i svart kulör. Övriga takplåtsdetaljer på huvudbyggnaden så som vindskivor och skorstenar ska även de vara i svart kulör. I pulpettaget finns en sammanhängande rad med fönster. För att behålla byggnadens arkitektoniska särdrag får fönstrens utformning och placering inte ändras. Vid renovering ska samma eller liknande material användas och kulören ska vara vit.



Pulpettakets utformning med fönsterband och siktlinje som fortsätter över komplementbyggnadernas tak.



Fönsterbandets utformning samt skorstenar i plåt markerade i rött.

k₂ Fasad mot norr, öst och väst ska bibehållas till material och kulör. Fönsterkarmar ska vara i vit kulör. Fönstersättningen ska bevaras; Nya fönster får inte tas upp och de befintliga fönstren får inte sättas igen i den norra, östra och västra fasaden. Dörrar i norra fasaden ska vara lika till form, utseende och kulör. Kulören ska harmoniera med byggnadens övriga färgsättning.

Fasaderna mot norr, öst och väst ska bibehållas till material och kulör genom att även fortsättningsvis vara rött tegel mot norr och fibercementskivor i en kulör som harmonierar med byggnaden i övrigt på östra och västra fasaden.



Norra fasaden med tegel samt östra fasaden med fibercementskivor.

För att bibehålla husets karaktär med avseende på fönstren får placeringen av fönster inte förändras i fasaderna mot norr, öst och väst. Kulören på fönsterkarmar och fönsterbågar ska vara vit.

GRANSKNINGSHANDLING

För att behålla det enhetliga uttrycket ska samtliga entrédörrar i norra fasaden vara lika i utseende och kulör. Om dörrarna ska bytas ska samtliga dörrar i den norra fasaden bytas och om de målas i en annan kulör ska samtliga dörrar målas i samma kulör. Kulören ska harmoniera med byggnadens övriga färgsättning och karaktär.

- k₃ Komplementbyggnader norr om huvudbyggnaden ska till form, placering och proportioner bibehållas. Komplementbyggnaderna ska vara i samma kulör. Kulören ska vara ljus, mild och harmoniera med huvudbyggnadens övriga färgsättning. Taken ska vara i svart kulör.

Komplementbyggnaderna är utformade så att de bidrar till en visuell fortsättning på huvudbyggnadens tak. Byggnadens tak ska därför i utseende likna huvudbyggnadens i fråga om färg och form. Komplementbyggnaderna ska i övrigt inte överskugga huvudbyggnaden utan ha en mild och ljus kulör som harmonierar med huvudbyggnadens fasad, plåtdetaljer och dörrar.



Komplementbyggnader på Tjädern 1

- k₄ Plank mellan komplementbyggnader och huvudbyggnad ska till form och proportion bibehållas, vara enhetliga och i vit kulör.

Planken utgör en förlängning av huvudbyggnaden mot komplementbyggnaden och ger varje bostad en inramning. Planken ska ha en enhetlig utformning och vara i vit kulör.



Plank mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Området är plant och saknar i princip höjdskillnader helt.

Sedan 1950- och 1960-talet är marken bebyggd med flerbostadshus och radhus. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret från markytan räknat utgöras av torrskorpelera, lera och friktionsjord vilande på berg. Det som teoretiskt sett skulle kunna generera ett brott är last på plan mark. De befintliga flerbostadshusen har grundlagts med stödpålar.

Planförslag och konsekvenser

Risken för erosion, ras och översvämning bedöms som mycket liten i och med den flacka markytan. Vid byggnation av bostadshus behövs ett geotekniskt utlåtande för den specifika byggnationen tas fram.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar

I anslutning till planområdet, mellan fastigheterna Korpen och Staren, finns parken Emmas hage som beskrivs utförligare under rubriken Natur.

I Melleruds tätort finns fem lekplatser varav den närmaste ligger cirka 800 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Av park- och gatemarken omvandlas cirka 1 300 kvadratmeter till markanvändningen kvartersmark för bostäder. Den ändrade markanvändningen bedöms inte ge några negativa konsekvenser då större delen av parken återstår och liknande grönytor finns i närområdet.

Sol- och skuggförhållanden

En skugganalys har genomförts med hjälp av programmet ArcGIS Pro. Former skapades med de volymer som föreslagna egenskapsbestämmelserna innebär gällande den maximala byggrätten och nockhöjden. I analysen undersöktes skuggor för fem olika datum.

Förutsättningar:

Vid byggnation på den nya kvartersmarken kan fastigheterna Staren 1 och Orren 1–5 påverkas av skuggning beroende på tillkommande byggnaders höjd, taklutning och placering.

Planförslag och konsekvenser:

Förslaget tillåter en högsta höjd på 13 meter för nybyggnation på fastigheterna Staren 14–17 samt den nya kvartersmarken. För att minska påverkan av skuggning har högsta tillåtna nockhöjd sänkts till 11 meter på en del av fastigheten Staren 16. På Staren 17 och den nya kvartersmarken har högsta tillåtna nockhöjd sänkts till 5 meter.

Korpen 1 och Tjädern 1

Enligt skugganalysen berörs inte någon av fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 av skuggor från en ny byggnation under årets ljusa halvår. Under den mörka tiden påverkas fastigheterna redan idag av skuggor från befintlig byggnation.

Staren 1

För att minska skuggning av befintlig bebyggelse på Staren 1 har högsta tillåtna nockhöjd i den norra delen av Staren 16 sänkts till 11 meter. Byggrätten begränsas också med punkt- och korsprickad mark närmast fastighetsgräns för att minska skuggande byggnation.



Skuggning från maximalt tillåtna bebyggelse 20 mars kl. 15.00.

Orren 1-5

Fastigheterna Orren 1-5 kan påverkas något av skuggor från ny byggnation. För att minska skuggbildning på dessa fastigheter har högsta tillåtna nockhöjd i den östra delen av fastigheten Staren 17 samt ny kvartersmark satts till 5 meter.



Skuggning från maximalt tillåtna bebyggelse 20 juni kl. 18.00.

I och med dessa åtgärder gör kommunen bedömningen att ny byggnation inte kommer skugga befintliga bostäder i så hög grad att det kommer skapa olägenhet.

Bebyggelse

Förutsättningar:

Den befintliga bebyggelsen på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 består av radhusbebyggelse och en pann- och tvättcentral. På Staren 14-17 står fyra flerbostadshus i två våningar med vindsvåning. Den befintliga bebyggelsen på samtliga fastigheter i planområdet är planstridig då gällande stadsplan endast tillåter friliggande bostäder och byggrätten tillåter att en sjättedel av varje fastighet bebyggs.

Planförslag och konsekvenser:

Korpen 1 och Tjädern 1

Ändringen i stadsplanen gör befintlig byggnation planenlig. Markanvändningen ändras från friliggande bostäder till bostäder där rad- och kedjehus tillåts. Byggrätten ökas för att rymma befintlig byggnation samt tillbyggnad av uterum. Byggnadernas kulturhistoriska värde skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Av samma anledning införs utformningsbestämmelser för entrétak på norra fasaden. Lämpligt utförande för att passa arkitekturen och harmoniera med taken på komplementbyggnaderna är rektangulära, platta eller lutande entrétak utförda i svart plåt. Bostadsrättsföreningen HSB Hassle svarar för att ta fram riktlinjer för den exakta utformningen.

GRANSKNINGSHANDLING

Fastigheten Korpen 1 påverkas inte av skuggor men får en något begränsad utsikt vid ny exploatering på Staren 14–17. Sedan tidigare finns flerbostadshus i två våningar med vindsvåning på fastigheterna, vilka har nästan samma höjd som högsta tillåtna nockhöjd, Därför bedömer kommunen att ny byggnation inte medföra betydande olägenhet.

Fastigheten Tjädern 1 påverkas inte något av ny byggnation.

Staren 14-17

Ändringen i stadsplanen gör befintlig byggnation planenlig. Den ökade byggrätten möjliggör också ny byggnation. Bestämmelsen om högsta nockhöjd möjliggör byggnation upp till 13 meter på större delen av fastigheten. För omkringliggande fastigheter gör kommunen följande bedömning:

Fastigheten Staren 1 gränsar till exploateringsområdet. Punktprickad och korsprickad mark införs närmast fastighetsgränsen för att hindra annan byggnation än komplementbyggnader. Högsta nockhöjd sänks i norra delen av fastigheten Staren 16 till 11 meter för att minska skuggbildning på fastigheten Staren 1.

Användningsbestämmelser

B Bostäder

Med B avses kvartersmark för bostäder. Användningen av kvartersmark ändras från Bostäder –Friliggande (BF) till Bostäder (B). En del av den allmänna platsmarken park omvandlas till kvartersmark.

B₁ Bostäder, radhus och kedjehus

Med B₁ avses kvartersmark för bostäder i form av radhus eller kedjehus. Användningen av kvartersmark ändras från Bostäder –Friliggande (BF) till Bostäder, radhus och kedjehus (B₁).

Motivet till bestämmelsen är att bibehålla en varierad boendetyper och bebyggelsestruktur i området.

Egenskapsbestämmelser

e₁ Största byggnadsarea är 35 % av fastighetens area.

e₂ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetens area.

Med e avses bestämmelse om utnyttjandegrad och tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Byggrätten beräknas på hela fastigheten, punkt- och korsprickad mark är inkluderad.

Motivet till bestämmelsen är att byggrätten ska rymma befintlig bebyggelse, möjliggöra byggnation av uterum på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1, samt tillåta att fler bostäder byggs på fastigheterna Staren 14–17.

h₁ Högsta nockhöjd är 3,5 meter

h₂ Högsta nockhöjd är 5 meter

h₃ Högsta nockhöjd är 11 meter

h₄ Högsta nockhöjd är 13 meter

GRANSKNINGSHANDLING

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelsen för höjd moderniseras inför ny exploatering. Höjden regleras på fastigheterna Staren 14–17 från våningstal (II) till högsta nockhöjd.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra fler våningar på flerbostadshus utan att skapa olägenhet för befintliga fastigheter.

f₁ Entrétag på huvudbyggnadens norra fasad ska vara enhetliga och utförda i svart plåt

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material. För att den norra fasaden ska ha ett enhetligt uttryck ska entrétag, det vill säga skärmtak över entréerna vara enhetligt utformade.

Motivet till bestämmelsen är att få ett enhetligt uttryck på den norra fasaden, som harmonierar med befintlig arkitektur och det kulturhistoriska värdet.

b₁ Vid nybyggnation får källare inte byggas

Med b avses bestämmelse om grundläggning för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Källare tillåts på de byggnader där det finns idag, men ingen nybyggnation av källare på befintliga eller nya byggnader tillåts.

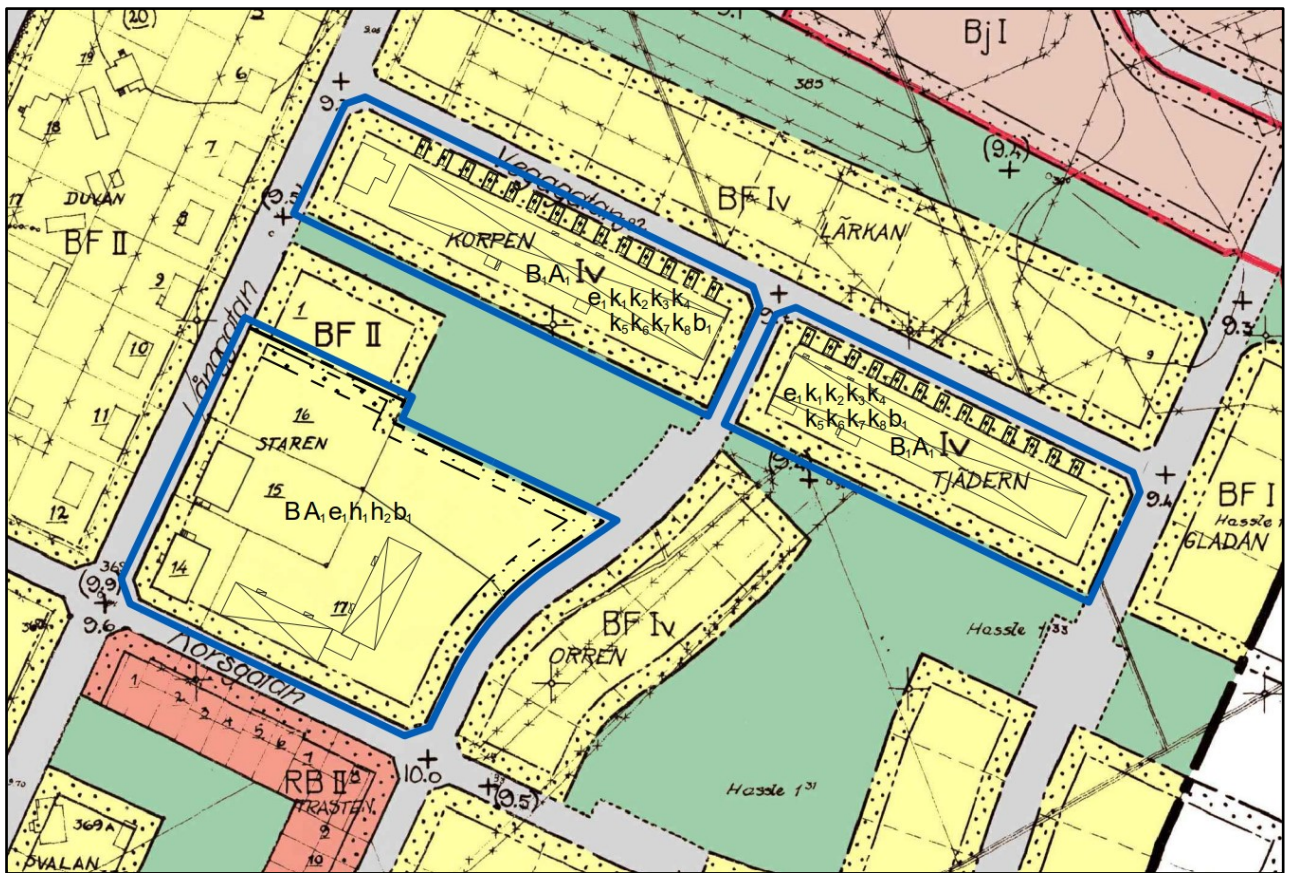
Motivet till bestämmelsen är att minska risken för skador vid översvämning.

k₁₋₄ Varsamhetsbestämmelser

Med k avses bestämmelser om varsamhet för att reglera vilka karaktärsdrag och värden som finns hos befintliga byggnader som varsamhetskravet speciellt ska inriktas på.

Varsamhetsbestämmelserna beskrivs under rubriken Kulturmiljö.

Motivet till bestämmelserna är att peka på vilka karaktärsdrag det är som ger byggnaderna sitt kulturhistoriska värde.



Planområdet med användnings- och egenskapsbestämmelser efter ändringen.

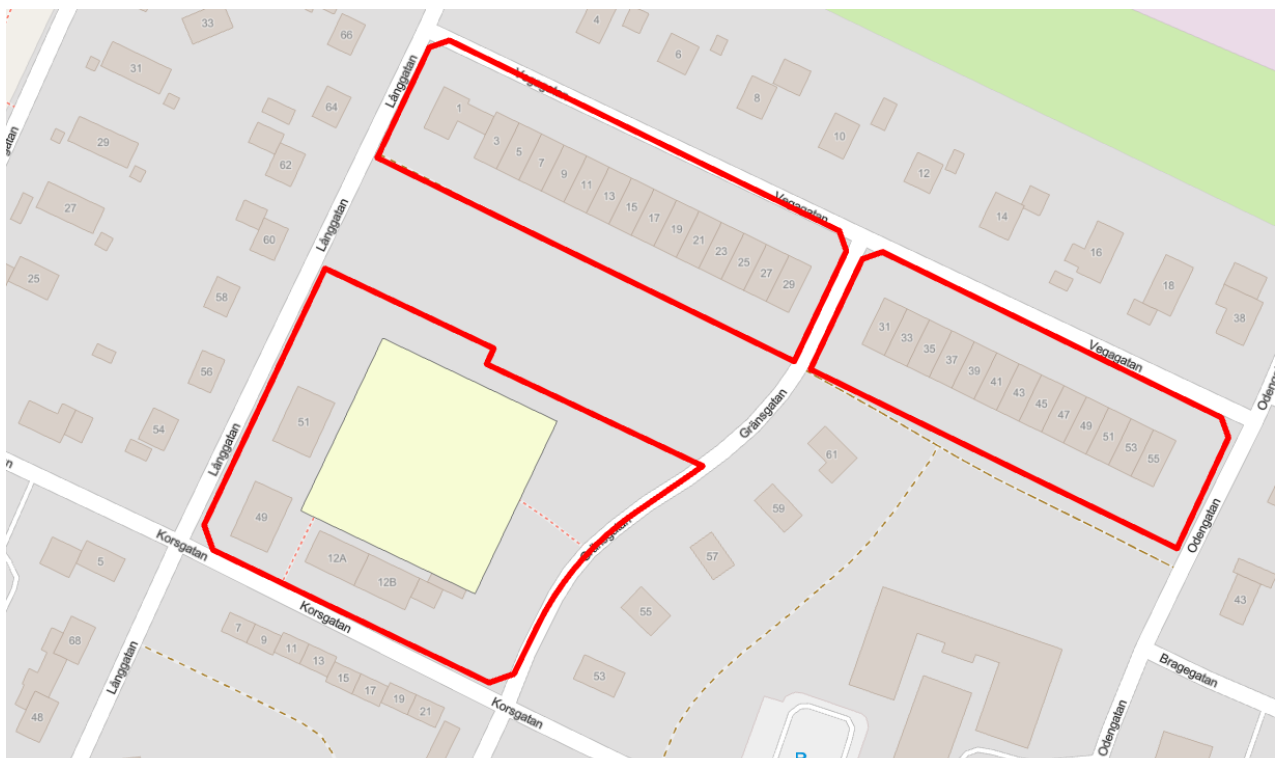


Illustration över maximal byggrätt (35 %) på Staren 14-7 samt ny kvartersmark.

Gator och trafik

Förutsättningar:

Runt kvarteren med bostäder finns lokalgator med trottoarer.

Planförslag och konsekvenser:

Gatorna med trottoarer förblir oförändrade. På den nya kvartersmarken planeras för nya bostäder. Antalet möjliga bostäder bedöms inte bli så stort att trafikmiljön kommer påverkas.



Korsgatan sedd från Långgatan.

Hälsa och säkerhet

Vid ändring av en stadsplan görs en bedömning av hur den nya markanvändningen påverkar eller påverkas av omgivningen med hänsyn till hälsa och säkerhet.

Buller

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Förutsättningar:

Drygt 130 meter från bostäderna går järnvägen med både gods- och persontrafik. Mellan planområdet och järnvägen finns emellertid flera byggnader. Intill bostäderna går gator för biltrafik med en hastighetsbegränsning som inte överstiger 50 km/h. Då området är flackt görs sällan hårda inbromsningar eller accelerationer som kan orsaka buller. Bullret bedöms inte överstiga riktvärdena för trafikbuller utomhus vid bostäder.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för bostäder blir oförändrad. Bedömningen görs att bullerreducerande åtgärder inte behövs.

Luft

Förutsättningar:

Utsläppskällor i Melleruds tätort är framför allt vägtrafik. Gaturummet är öppet och välventilerat och i mätningar som gjorts påvisas endast låga halter av skadliga partiklar vilka inte bedöms överstiga miljö kvalitetsnormerna enligt rapport utgiven 2022-06-12 från Luftvårdsförbundet för västra Sverige.

Planförslag och konsekvenser:

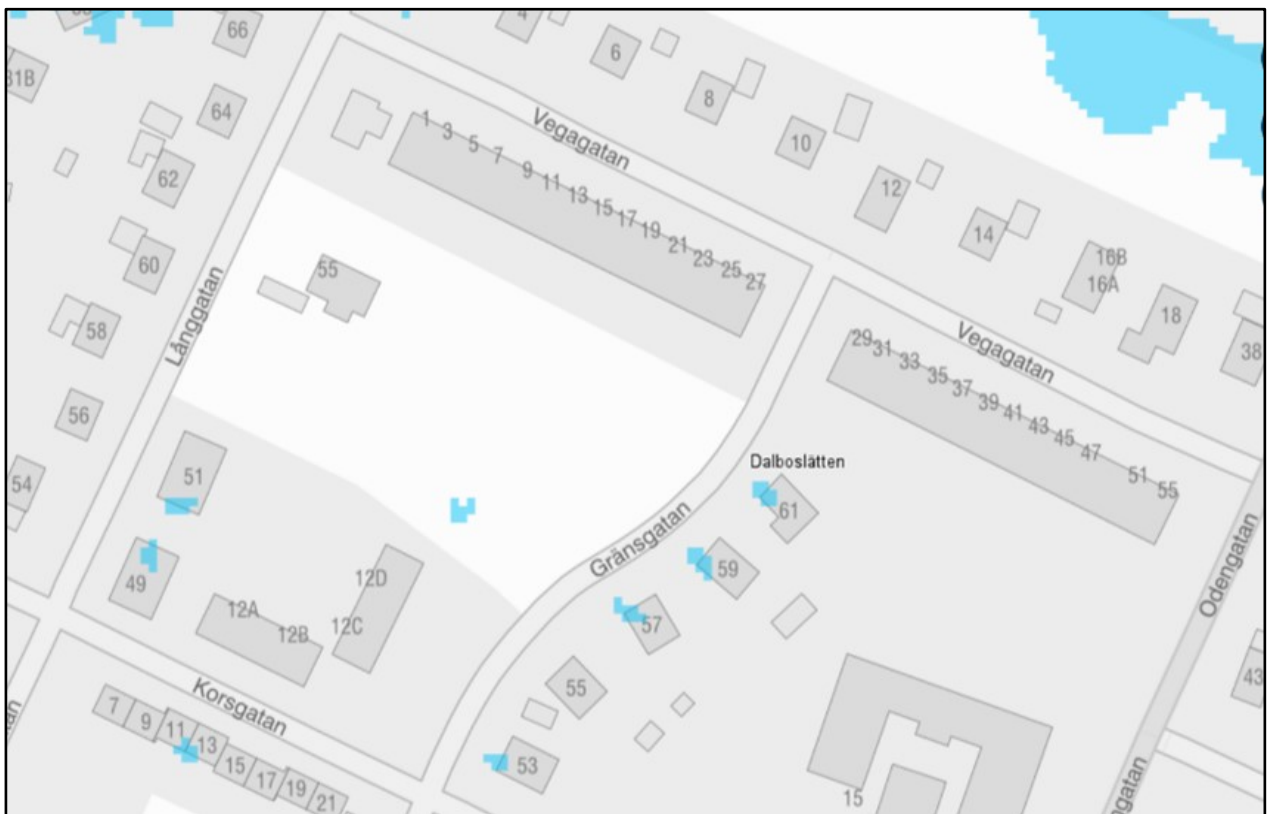
Inget tyder på att ändringen av den befintliga stadsplanen riskerar att påverka miljö kvalitetsnormer för luft då planändringen inte innebär ökade utsläpp.

Översvämningsrisk

Förutsättningar:

Inom planområdet finns tre lågpunkter mellan 0,2–1,5 meter under övrig marknivå.

Två av punkterna är källarnedgångar och en punkt ligger i grönområdet Emmas Hage. Hela grönområdet är en fördjupning som samlar dagvatten.



Lågpunkter markerade med blått.



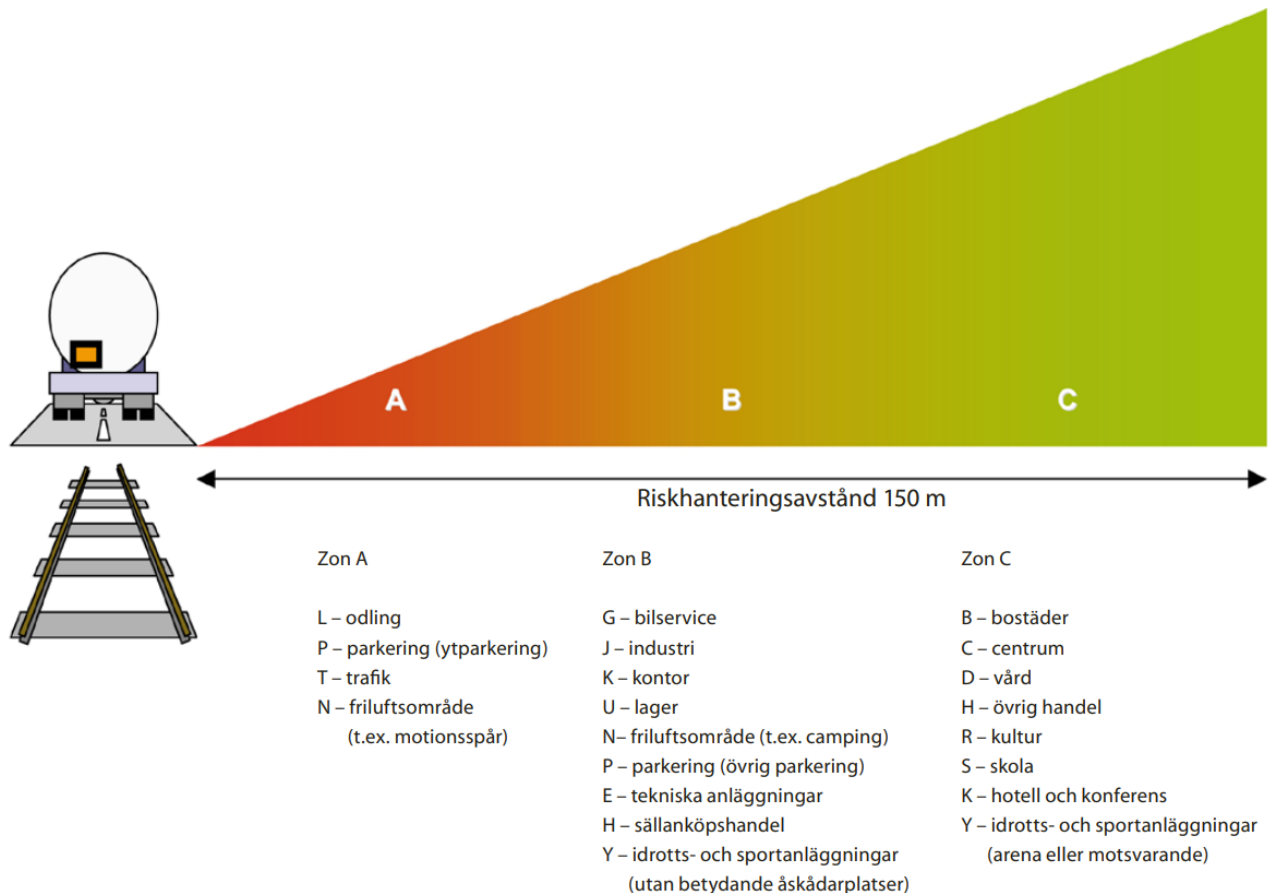
Grönområdet Emmas Hage är en fördjupning som samlar och infiltrerar dagvatten.

Planförslag och konsekvenser:

Lågpunkterna inom planområdet bedöms inte utgöra någon översvämningsrisk som påverkar människors hälsa och säkerhet. Befintliga källare kan komma att drabbas av översvämning vid skyfall. Ändringsplanen kommer därför inte tillåta källare på ny byggnation. I anslutning till planområdet finns allmän platsmark med användningen park. Där finns möjlighet att släppa dagvatten för infiltration.

Transport av farligt gods

Genom Mellerud transporteras farligt gods via järnvägen Vänerbanan. En riskbedömning har gjorts, som utgår från Länsstyrelsen i Västra Götalands läns dokument Riskhantering i detaljplaneprocessen, där området mellan transportleden för farligt gods och ett område på 150 från denna delas in i tre zoner.



Planområdets närmaste punkt ligger mer än 130 meter från transportleden och det finns annan byggnation mellan järnvägen och planområdet. Enligt riskhanteringsavståndet faller planområdet inom zon C eller längre ifrån järnvägen.

Bedömningen blir därför att det är möjligt att anlägga bostäder inom planområdet och att inga särskilda skyddsåtgärder behövs.

Teknisk försörjning

I planändringen berörs vatten, avlopp och dagvatten, fjärrvärme samt markförlagda ledningar för el, tele och bredband.

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen är huvudman.

Planförslag och konsekvenser:

Ingen förändring sker. Fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna fastigheten. Anläggningsavgifter för nyanslutningar tas ut enligt den kommunala VA-taxan.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns längs med Långgatan och därmed möjlighet att ansluta befintlig och ny byggnation.

Markförlagda ledningar

I området finns el-, tele- och bredbandsledningar. Information om ledningarnas placering kan fås hos Ledningskollen. Den som vill bygga på platsen bär ansvaret för att skydda ledningarna eller kontakta ledningsägaren vid eventuell flytt av ledningar. Flytt av ledningar, återställande av markanläggningar och ersättning för skadade markanläggningar bekostas av den exploatör som vill bygga på platsen.

MILJÖBEDÖMNING

I planprocessen ingår att göra en bedömning av hur planen eller planändringen påverkar miljön i syfte att förutse vilka konsekvenserna blir. Miljöbedömningen ska dels uppskatta den nya markanvändningens lämplighet, dels se till att inte olägenheter för människors hälsa uppstår.

Förenlighet med Miljöbalken

Enligt 2 kap. Plan- och bygglagen (2010:900), skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Planändringen innebär till störst del att den bebyggelse som redan finns på platsen blir planenlig samt att en mindre förtätning på ett redan bebyggt område möjliggörs. Sammantaget bedöms därför planändringen vara av ringa betydelse för allmänheten.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Melleruds kommun har i sitt Naturvårdsprogram beslutat om kommunala miljömål KF 2017-04-19 § 46. Planändringen bedöms inte strida mot de några av de uppsatta miljömålen utan bidra till att följande mål efterlevs:

- Begränsad klimatpåverkan. Planområdets närhet till centrum och resecentrum medför goda möjligheter att nå dessa via gång- och cykelvägar.
- God bebyggd miljö. Exploateringen sker i ett redan utbyggt område. Byggnader lokaliseras så att en långsiktigt god hushållning med markresurser främjas.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 4 kap. § 34 Plan- och bygglagen (2010:900) samt Miljöbalken (1998:808) ska planförslag, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I planändringen finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Ett genomförande av planändringen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av planändringen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Planändringen följer intentionerna i Melleruds översiktsplan

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms planändringens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver

därmed inte genomförs och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte. Bedömningen delades av Länsstyrelsen vid samrådet.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken (1998:808)

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i Miljöbalken (1998:808) för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Bedömning MKN för vatten: Recipienten för dagvattnet från planområdet är Vänern. Vattnet i Vänern har måttlig ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet reduceras och renas i öppna diken som leder till Gärdserudsbäcken, ett vattendrag som liksom Vänern har måttlig ekologisk status.

Enligt riksdagens miljömål om levande sjöar och vattendrag ska sjöar och vattendrag ha minst god ekologisk och kemisk status.

Behovet av en separat utredning kring dagvattnets rening och kemiska status före och efter planändringen har diskuterats. Planändringsområdet utgör en mycket liten del av hela det avrinningsområde som har Gärdserudsbäcken som recipient och är redan idag till stor del utbyggt. Rening och reduktion kommer även fortsättningsvis ske genom infiltration och öppna diken liksom idag. Kommunen bedömer därmed att en sådan utredning inte skulle leda till olika resultat i Gärdserudsbäcken före och efter en utbyggnad av planområdet.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planändringsförslaget anses inte medföra att Gärdserudsbäckens respektive Vänerns ekologiska status vare sig försämras eller förbättras på grund av planändringsområdets ringa storlek.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning tas fram för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planändringen.

Genomförandebeskrivningen har ingen bindande rättsverkan utan ska förtydliga planändringens syfte.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Förslag till planändring handläggs enligt reglerna för ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Samråd sker med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda sakägare. De som har invändningar mot planändringsförslaget ska därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om inga erinringar inkommer mot planändringsförslaget kan den antas. Planändringen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet om ingen överklagan inkommit och länsstyrelsen beslutat att inte ta in planen för överprövning.

Tidsplan

Överklagas planändringen förlängs handläggningstiden.

Preliminär tidsplan:	Samråd:	juli 2023
	Granskning:	januari 2024
	Antagande:	mars 2024
	Laga kraft:	april 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande stadsplan har löpt ut. Genomförandetiden för planändringen är 10 år från dagen då ändringen vinner laga kraft. Detta redovisas genomplanbestämmelsen A₁ på plankartan.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med stadsplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren/exploatören har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Ekonomiska frågor

Planläggningskostnad

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av fastighetsägarna inom planändringsområdet. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan aktuella fastighetsägare och kommunen.

Kostnader för infrastruktur

Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten.

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar fastighetsägaren.

Melleruds kommun erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Genom planändringen förändras markanvändningen för en del av fastigheten gatufastigheten Hassle 1:27. Cirka 1 300 kvadratmeter byter användning från allmän platsmark PARK och GATA till kvartersmark Bostäder.

Kommunens gatufastighet Hassle 1:27 minskas med cirka 1 300 kvadratmeter då den efter att ha fått användningen kvartersmark säljs till Melleruds bostäder.

Markägande

För samtliga fastigheter utöver ovanstående är markägandet oförändrat.

Fastighetsbildning med mera

Den delen av fastigheten Hassle 1:27 som byter markanvändning ska överföras från Hassle 1:27 till en fastighet i kvarteret Staren. Fastighetsreglering sker när kommunen säljer markområdet. Kostnaden för fastighetsregleringen står köparen för.

MEDVERKANDE

Ändring av stadsplanen har upprättats inom Plan-och byggenheten, Melleruds kommun, genom Kart/GIS-ingenjör Jonas Söderqvist och planarkitekt Camilla Widekärr.

Utskrift

arkiv

LÄNSARKITEKTEN
I ÄLVSBORGS LÄN
Den 3/1 1961
Dagb.nr 7/60

Avskrift.

IIIIGI 1 60.

R e s o l u t i o n .

Länsstyrelsen finner, med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen, skäligt fastställa ett av kommunalfullmäktige i Melleruds köping den 29 juni 1959 antaget förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av köpingen, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplanebestämmelser, uppgjorts av arkitekten SAR C. Waldenström i juni 1958 och reviderats i november samma år samt utmärkts å karta med tillhörande beskrivning; dock att från fastställelse undantages ett å stadsplanekartan numera med heldragen röd gränslinje angivet område.

Den, som med detta beslut icke åtnöjes, äger att hos Kungl. Maj:st däröver anföra underdåniga besvär, vilka böra vid talans förlust till Kungl. Kommunikationsdepartementet inkomma senast inom 3 veckor härefter. Efter anslag given Vänersborg i landskansliet den 31 december 1960.

Mats Lemne

Åke Eklöf

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

Inga Orbeck

Utan avgift.



AVSKRIFT

KUNG. MAJ:TS RESOLUTION

Genom resolution den 31 december 1960 fastställde länsstyrelsen i Älvsborgs län ett av kommunalfullmäktige i Melleruds köping vid sammanträden den 29 juni 1959 antaget förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av köpingen, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplansbestämmelser, angivits å en av arkitekten C. Waldenström i juni 1958 upprättad, sedermera reviderad karta med därtill hörande beskrivning.

Över länsstyrelsens resolution har Sigrid Gudmundson, såsom ägare av stadsägan nr 358, anfört besvär hos Kungl. Maj:t.

Utlåtanden i målet ha avgivits av länsstyrelsen den 16 februari 1961 och av byggnadsstyrelsen den 2 maj 1961.

Kungl. Maj:t lämnar besvären utan bifall.

Detta länder vederbörande till efterrättelse. Stockholms slott den 19 maj 1961.

På nådigste befallnings

Gösta Skoglund / Sven XXX

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

Britt Fagén

Avskrift gjord av

Camilla Widekärr, Planarkitekt

Plan- och byggenheten, Melleruds kommun

27 juni 2023

KUNGL. MAJ:TS
RESOLUTION

Gennem resolution den 31 december 1960 fastställde länsstyrelsen i Älvsborgs län ett av kommunalfullmäktige i Hälleruds köping vid sammanträde den 29 juni 1959 antaget förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av köpingen, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplansbestämmelser, angivits å en av arkitekten C. Waldenström i juni 1958 upprättad, sedermera reviderad karta med därtill hörande beskrivning.

Över länsstyrelsens resolution har Sigrid Gummundson, såsom ägare av stadsdelen nr 553, anfört besvär hos Kungl. Maj:t.

Utlåtanden i målet ha avgivits av länsstyrelsen den 16 februari 1961 och av byggnadsstyrelsen den 2 maj 1961.

Kungl. Maj:t ämnar besvären utan bifall.

Detta länder vederbörande till efteraktelse. Stock-

TILL SIGHID GUMMUNDSON
ang. besvär i fråga om
stadsplan för östra de-
len av Hälleruds köping
nr D 16

Avskrift till
byggnadsstyrelsen
länsstyrelsen i Älvs-
borgs län (+ prövade
handlingar)
byggnadsnämnden i
Hälleruds köping
länsarkitekten, Väners-
borg
Sverlantmätaren, Väners-
borg (+ avskrift att
företas vederbörande
distriktslant-
mätare)

C. N. O.
 1000 LAM 3 S. 1000
 1000 LAM 3 S. 1000
 1000 LAM 3 S. 1000

KUNGL. KOMMUNIKATIONS-
 DEPARTEMENTET
 VASKERIE

holms slott den 19 maj 1961.

(L.O.)

På nådigste befallning:

Öste Streglund

Oven Aarst

Bestyrkes A tjänstens vägnar:

Britt Fagén

Britt Fagén

Avskrift.

BESKRIVNING TILLHÖRANDE FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING
AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING.

Förslaget innebär ändring av den 19 december 1924, 7 februari 1941, 29 januari 1942, 19 november 1948 och 19 december 1956 fastställda stadsplaner.

Den slutliga förläggningen av riksväg nr. 7, som passerar samhället, har icke fastslagits. Man vet för närvarande icke om vägen kommer att ligga öster eller väster om köpingen. Detta har medfört att detaljplaneläggningen måst utformas så att huvudvägarnas sträckning planeras för att kunna fungera oberoende var riksvägen slutligen förlägges i förhållande till köpingens tätbebyggda delar. Detta förhållande har i högsta grad komplicerat planläggningen och har vid en särskild företagen utredning dessa problem undersökts. Härvid har framkommit att en erforderlig viaduktsbyggnad över järnvägen kan på två alternativa platser erhållas. Dessa har illustrationsmässigt angivits över järnvägsområdet.

Förslaget upptager huvudsakligen industribbyggelse norr om Vallhallagatan. Inom kv. Hägern och kv. Örnen finnes bostadsbebyggelse men ingå dessa kvarter i ett särskilt byggnadsområde där även småindustri kan tillåtas. Bebyggelsen här har avskärmats från industrien på önskvärt sätt genom grönområden.

Den västra och södra delen av planområdet är redan i stora delar utbyggd. Fastighetsförhållandena i kv. Ärlan och kv. Järven äro ganska invecklade, men synes godtagbara tomtindelningar kunna erhållas utan några särskilda föreskrifter i stadsplanen. Det befintliga industriområdet i kv. Järven har utlagts i förslaget till bostadsområde. Annan industrimark finnes tillgänglig inom köpingen dit industriföretaget lämpligen kan flytta.

Mindre grönområden med vissa samband har utlagts inom den mellersta och östra delen av villaområdet. Öster om kv. Grävlingen finnes plats för en större bollplan.

Mellerud i juni 1958

C. Waldenström

Tillhör byggnadsnämndens
beslut den 13 maj 1959.

E. Jonsson
ordf.

Tillhör kommunalfullmäktiges
beslut den 29 juni 1959.

Bror Engvall
ordf.

Tillhör Länsstyrelsens i Älvsborgs län
beslut den 31 december 1960; betygar

På tjänstens vägnar:
Åke Eklöf

Rätt avskrivet betygar:
STATENS REPRODUKTIONSANSTALT

A. Rosdun ⁰³

Avskrift.

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R
tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stads-
planen för östra delen av Mellerud köping.

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1. Byggnadskvarter.

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.
- b/ Med J betecknat område får användas endast för industri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som fordras för
tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- c/ Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som fordras
för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- d/ Med Bj betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäker-
het och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för små-
industriändamål.

Mom. 2. Specialområden.

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägs-
trafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR LEDNINGAR OCH FÖR
ALLMÄN TRAFIK.

Mom. 1. Å med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar som
hindra framdragande eller underhåll av underjordiska all-
männa ledningar.

Mom. 2. Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

§ 4.

BYGGNADSSÄTT.

Mom. 1. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

Mom. 2. Med R betecknat område får endast bebyggas med radhus.

§ 5.

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

Mom. 1. Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en sjättedel bebyggas.

Mom. 2. Av tomt som omfattar med Bj betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Mom. 3. Av tomt som omfattar med Jm eller R betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

Mom. 4. Av tomt som omfattar med J betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 6.

VÅNINGSAANTAL

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad med respektive högst en och två våningar uppföras.

Mom. 2. Endast å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom. 3. Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 7.

BYGGNADS HÖJD.

Mom. 1. Å med I, Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 5,6; och 7,6 m.

Mom. 2. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

§ 8.

ANTAL LÄGENHETER.

Mom. 1. Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad ej inredas.

Mom. 2. Å tomt inom med Bj betecknat område får icke flera än en bostadslägenhet anordnas.

Mellerud i juni 1958

C. Waldenström

Tillhör byggnadsnämndens
beslut den 13 maj 1959.

E. Jonsson
ordf.

Tillhör kommunalfullmäktiges
beslut den 29 juni 1959.

Bror Engvall
ordf.

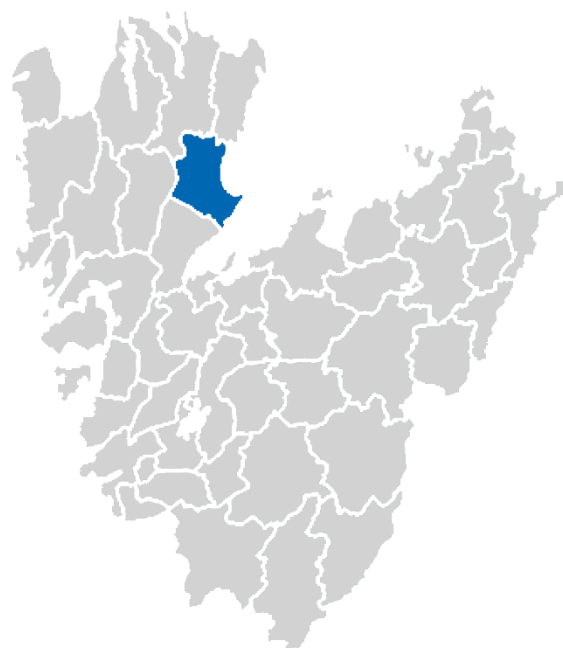
Tillhör Länsstyrelsens i Älvsborgs län
beslut den 31 december 1960; betygar

På tjänstens vägnar:

Åke Eklöf

Rätt avskrivet betygar:
STATENS REPRODUKTIONSANSTALT

A. Rosling ^{ab}



**MELLERUDS
KOMMUN**

Plan- och byggenheten
464 80 Mellerud
0530-180 00 • www.mellerud.se