



**MELLERUDS
KOMMUN**



Planprioritering 2022

– program för prioritering av detaljplanearbeten



Antagen av kommunstyrelsen
den X (månad) 2022 § X



Innehåll

Detaljplaner

1. Melleruds resecentrum m.m. – Pågående	2022
2. Kroppefjäll 2:5 m.fl. – Pågående	
3. Östra Järn (Näs Sannar)	
4. Västra Kurran	2023
5. Håveruds camping	

Fördjupade översiktsplaner

1. Sjöskogen (Vita Sannar – Sunnanå hamn)	2022
2. Dals Rostock	2023/2024

Inledning

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

Planprioriteringsprogrammet anger en prioritering och förslag på vilka detaljplaner som kommunstyrelsen lämpligen ska starta eller arbeta vidare med under kommande år. 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 kostnaden för respektive planarbete. Genomförandekostnaden är inte redovisad.



Detaljplaner

1. 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 även möjligheten att bygga om Kyrkogatan undersökas. 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 37 000 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
- Miljöhistorisk inventering
- 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.



2. Kroppefjäll 2:5 m.fl.

– Pågående

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för bostadsbebyggelse i södra delen av Dals Rostock. Kroppefjälls B&B har initierat en ny planläggning av sitt område. Syftet med den planläggningen är att utreda vilken markanvändningen som är lämplig i området samt att särskilja de enskilda och allmänna intressena inom området. Även kulturhistorisk bebyggelse ska kartläggas och, vid behov, skyddas. Planläggningen av de två områdena sker i en (1) planprocess.

Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger i södra delen av Dals Rostock, invid Kroppefjälls B&B och Kroppefjällshemmet. Det förslagna planområdet som Melleruds kommun äger är cirka 40 000 kvadratmeter. Förslag på planområde för Kroppefjälls B&B är cirka 115 000 kvadratmeter.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 9–12 månader.

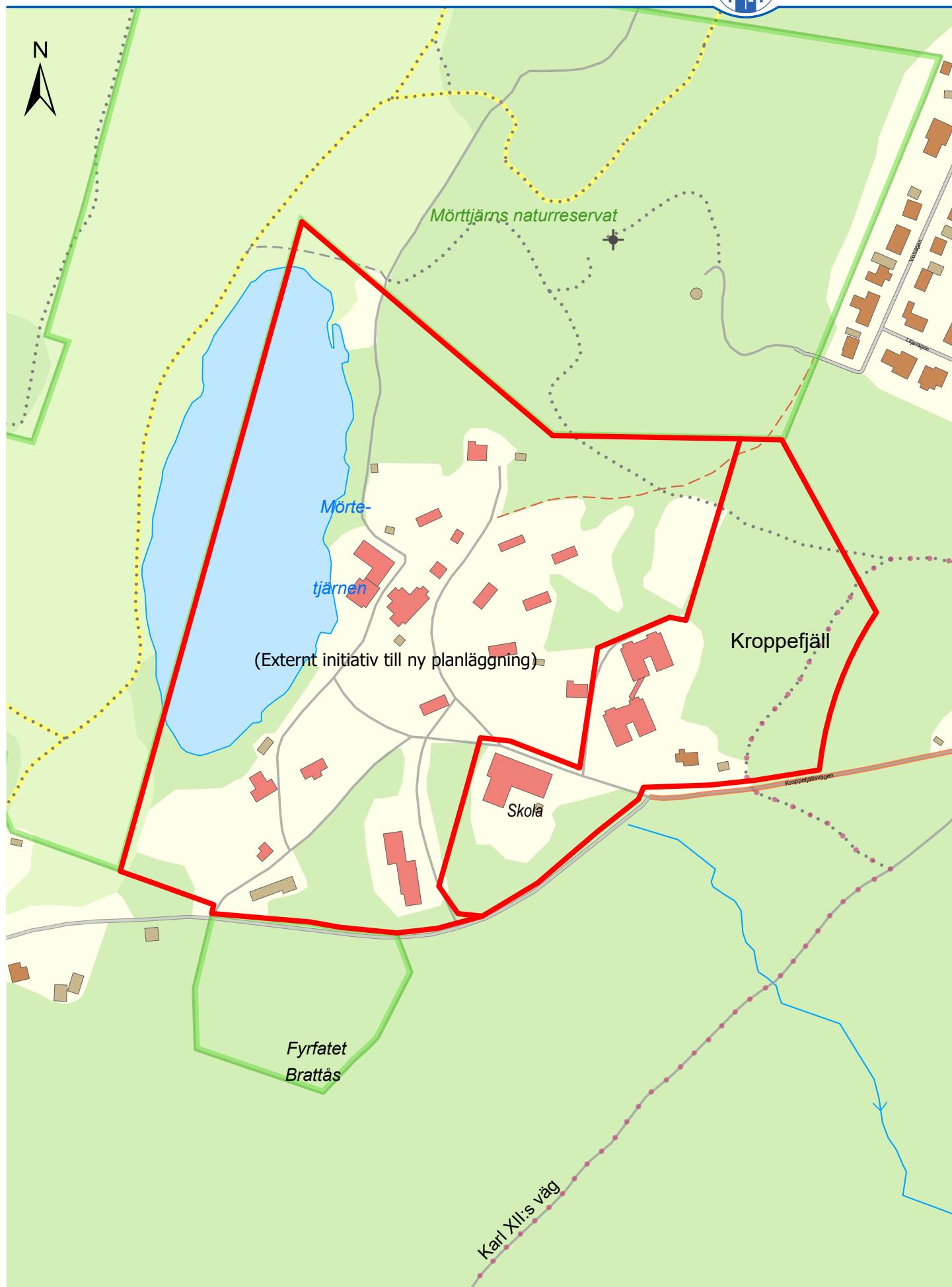
Uppskattad plankostnad

500–700 tkr (Plankostnadsavtal kommer att tecknas med Kroppefjälls B&B)

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Kulturhistorisk byggnads-/miljöinventering
- Naturvärdesinventering
- Miljöhistorisk inventering
- Fastighetsutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse
- Ev. Dagvattenutredning
- Ev. Bullerutredning
- Ev. Trafikutredning
- Ev. Miljöteknisk markundersökning





3. 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. Det finns även planer på att utöka planområdet söderut för att möjliggöra ytterligare bostäder.

Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger vid Vänern cirka 7 km sydöst om Melleruds tätort. Befintligt planområde är cirka 54 000 kvadratmeter. Det befintliga planområdet kan utökas med cirka 258 000 kvadratmeter. Melleruds kommun äger inte något i det befintliga området, men äger delar av det området där en eventuell utökning kan ske. Vattentillgång finns i form av Grinstadvatten, men gemensam avloppslösning finns inte. Området ligger inom ett utpekat LIS-området i Översiktsplanen från 2021. VA-enheten ska projektera befintligt område för anslutning till kommunalt VA under 2023.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

Uppskattad plankostnad

600–800 tkr

(Plankostnadsavtal kommer tecknas med de privata fastighetsägare som vill ingå i detaljplanen)

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- VA-utredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- 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.





4. Västra Kurran

Planens syfte

Syftet med planen är att utöka bostadsområdet Kurran med ytterligare bostadstomter med närhet till Melleruds centrum. Planläggning av bostadstomter motiveras av kommunens befolkningsmål om 11 000 invånare till 2030.

Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger mellan Sunnanå golfbana och Holmsån, cirka 2 kilometer nordöst om Melleruds centrum väster om Sunnanå Hamn. Planområdet beräknas till cirka 67 000 kvadratmeter. Området ägs till stor del 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

500–700 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Arkeologisk utredning
- Dagvattenutredning
- Ev. Trafikutredning
- Bullerutredning
- Fastighetsutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Delar av området ligger inom strandskyddat område, 100 meter. Frågan 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 kvadratmeter. Planområdet kan utökas med ytterligare cirka 76 000 kvadratmeter. 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 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.





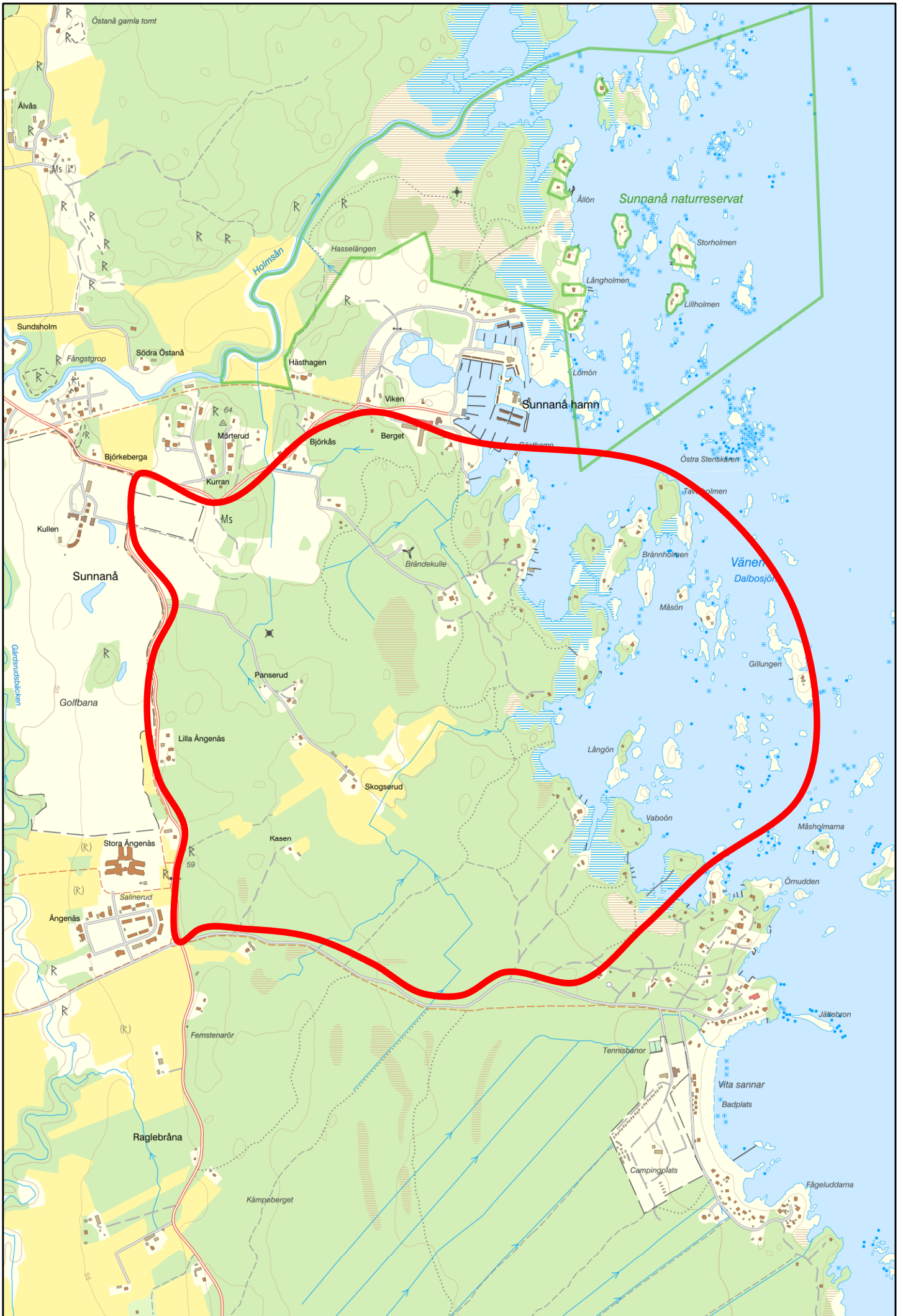
Fördjupade översiktsplaner

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 ytterligare jordbruksmark 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.



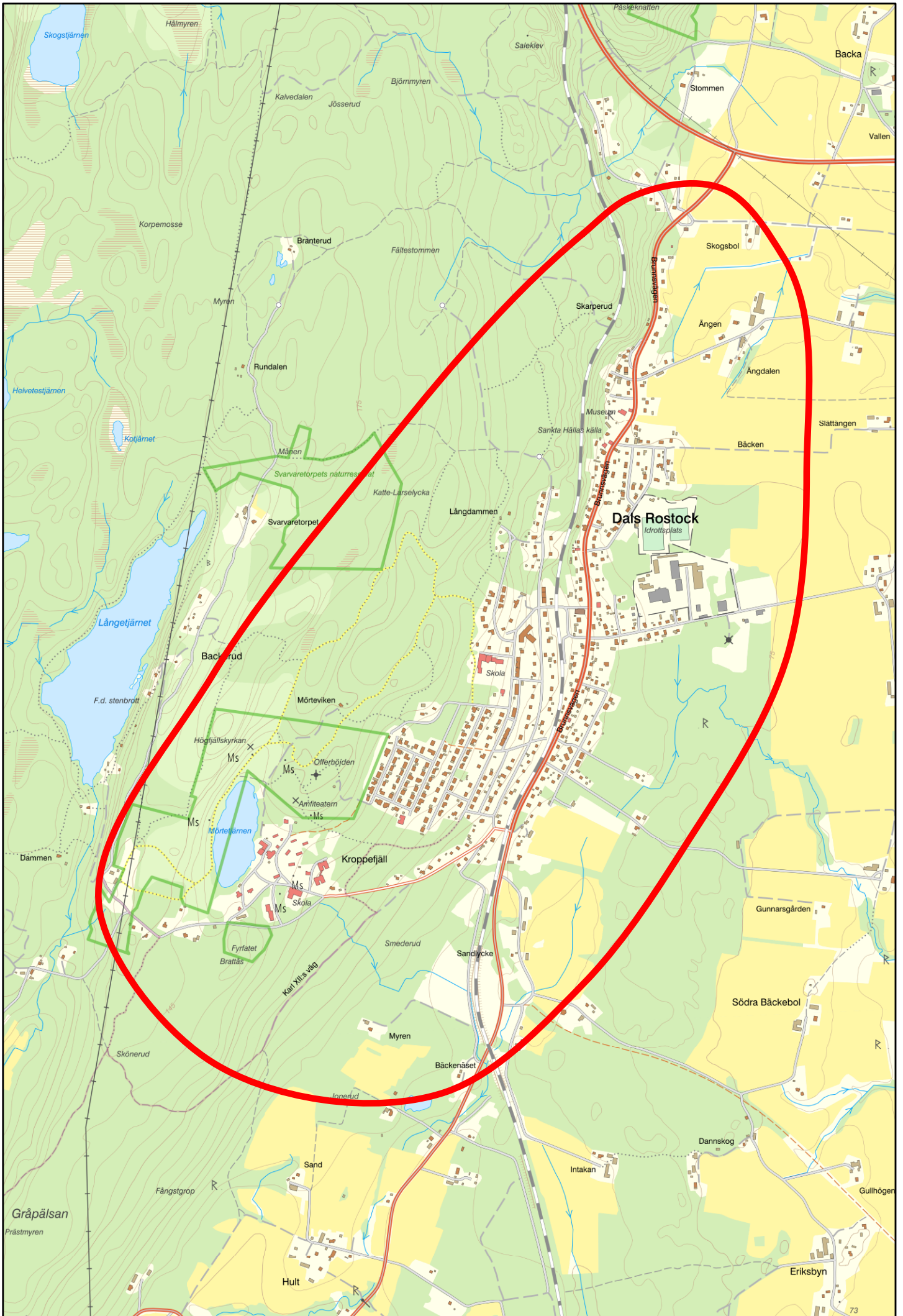


2. Dals Rostock

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 2022

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.

- Cirkusplatsen
- Kv. Tornet (Tellaris)
- Kv. Trädgårdsmästaren m.fl.
- Kv. Vågen/Melleruds centrum
- Östra Ängenäs (Sjöskogen)
- Vita Sannars fritidsområde
- Norra Håverud
- Västra Sapphult
- Östra industriområdet (Mellerud)
- Resecentrum Dals Rostock

Pågående planprocesser som är externt initierade:

- Kroppefjälls B&B (ny detaljplan)
- Kv. Staren, Tjädern och Korpen (ändring av stadsplan)