



**MELLERUDS
KOMMUN**



Planprioritering 2025-2026

– program för prioritering av detaljplanearbeten

Fastställd av kommunstyrelsen
den X -månad- 2025 § X



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggenheten

Postadress: 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 **E-post:** kommunen@mellerud.se | www.mellerud.se



Innehållsförteckning

Detaljplaner

1. Melleruds resecentrum m.m. – Pågående 2025
2. Kroppefjäll 2:5 m.fl. – Pågående
3. Ändring av detaljplan för Sapphult verksamhetsområde
4. Västra Kurran
5. Håveruds camping 2026
6. Dalsland Center m.m.
7. "Sunnanå Björkås"
8. Näs Sannar (Ettapp 2)

Fördjupade översiktsplaner

1. Sjöskogen - Pågående 2025/2026
2. Dals Rostock

Samhällsplanering

1. Plan-/strukturprogram inför planläggning av Sjöskogen 2025



Inledning

Enligt Byggnadsnämndens reglemente är fysisk planering ett utav nämndens ansvarsområden, undantaget översiktsplanering.

Som ett led i att tydligare kommunicera internt och externt kring vilka planarbeten inom samhällsplanering som Byggnadsnämnden avser arbeta med tas sedan 2020 en planprioritering. Planprioriteringen är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas.

Planprioriteringsprogrammet anger en prioritering och förslag på vilka detaljplaner som Byggnadsnämnden anser lämpliga att ska starta eller arbeta vidare med under kommande år. Planprioriteringen 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 planprioriteringen.

Då kostnaden för detaljplanering budgeteras hos Kommunstyrelsen tas planprioriteringen upp årligen eller vid behov, för fastställande av Kommunstyrelsen.

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

Föreslaget 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

Pågående, bedöms kunna antas under 2025.

Uppskattad plankostnad

700–900 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Miljöhistorisk inventering
- 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.

PFAS-föroreningar har påträffats i planområdets södra del. Detta har försenat planarbetet med kompletterande utredningar.

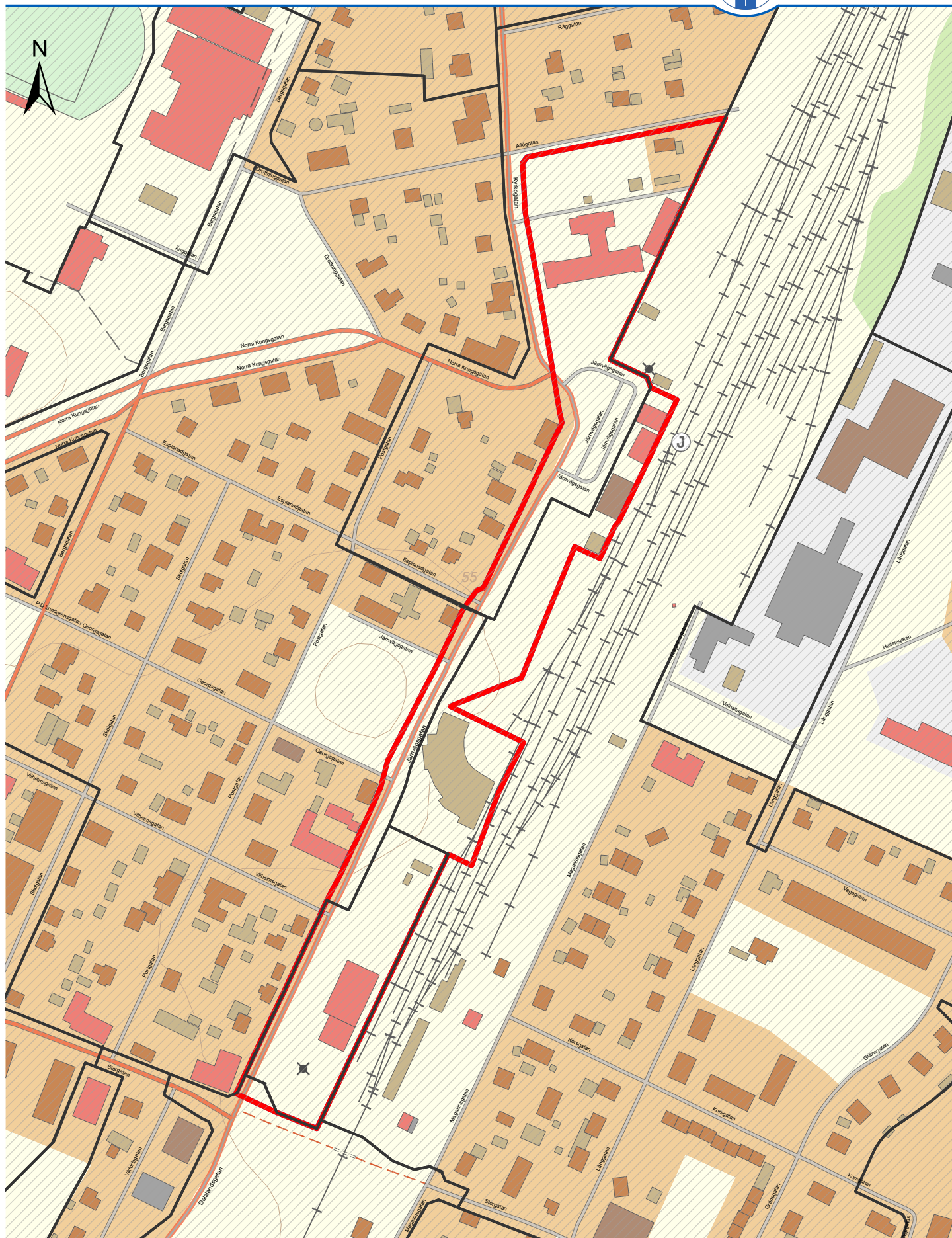
I och med påträffandet av PFAS i den södra delen av planområdet kan området komma att delas i två planområden så att arbetet med den norra delen kan fortsätta medan utredningar av föroreningen fortsätter i den södra.

MELLERUDS RESECENTRUM M.M.

Förslag på planområde



MELLERUDS
KOMMUN



0 30 60 90 120 150
Meter

Datum: 2022-12-02
Skala (A4): 1:3 000

Teckenförklaring

 Föreslaget planområde  Befintliga planer



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

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

Föreslaget planområde blir således cirka 155 000 kvadratmeter

Tidsplan

Pågående, bedöms kunna antas under 2025.

Uppskattad plankostnad

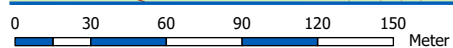
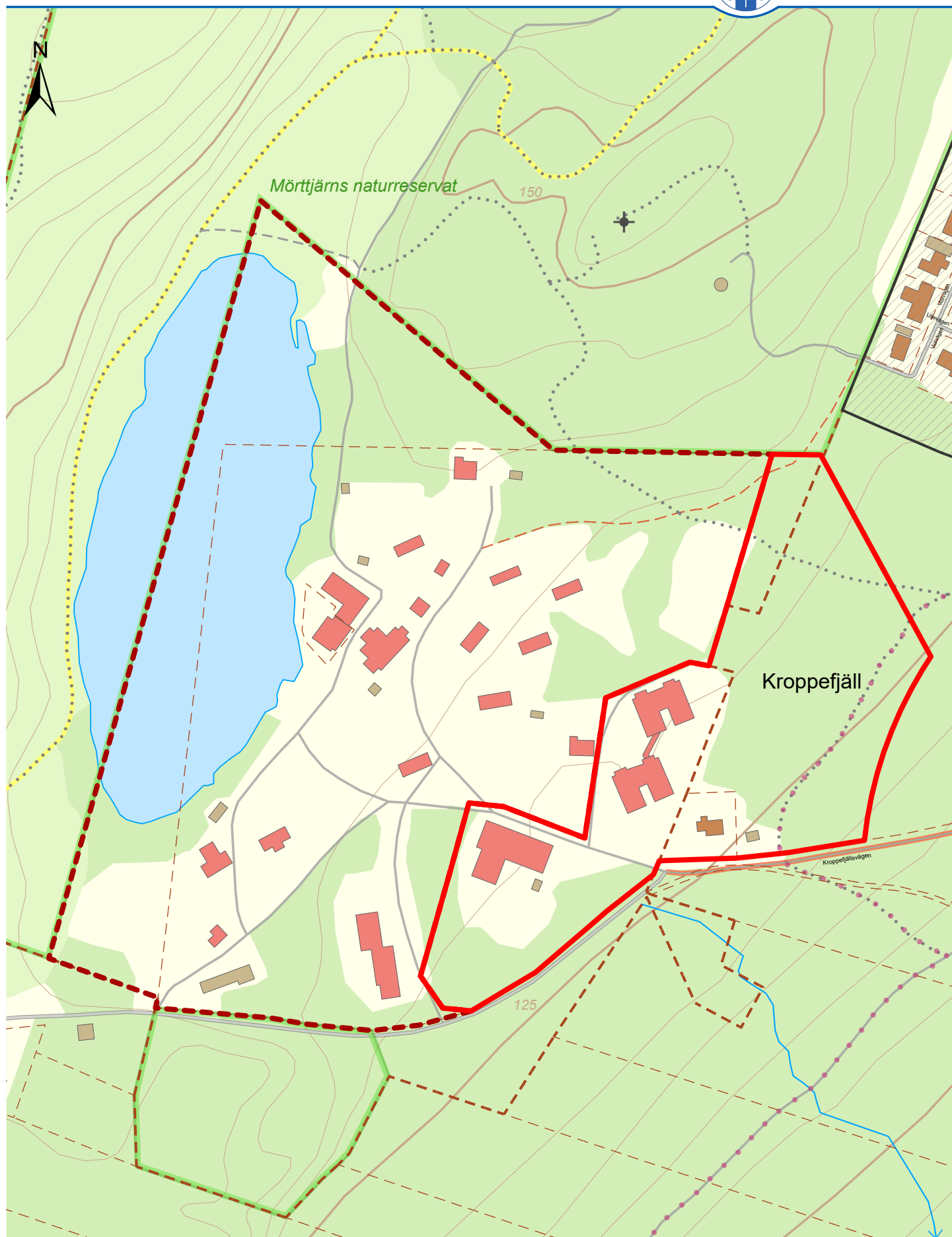
500–700 tkr (Plankostnadsavtal kommer att tecknas med Kroppefjälls B&B)

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

Planförslaget har ställts ut på samråd första kvartalet 2024.



Datum: 2022-12-02
Skala (A4): 1:3 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

- Föreslagen planläggning (extern part)
- Föreslaget planområde
- Befintliga planer



3. Ändring av detaljplan för Sapphult verksamhetsområde

Planens syfte

Syftet med ändringen av planen är att göra en översyn över planbestämmelser gällande byggnadshöjd och punkprickad mark på kvarteret Svetsaren. Fastigheterna Svetsaren 1 och 3 som ligger i den södra delen av kvarteret avses inte omfattas av ändringen. Översynen behöver göras då det bedöms att tillämpningen av planbestämmelserna inte fått önskad effekt.

Läge, areal och markägoförhållanden

Detaljplanen ligger norr om Västerråda handelsområde, längs med E45. Kvarteret Svetsaren ligger i den nordöstra delen av planområdet, norr om Eldaregatan längs med E45. Melleruds kommun äger hela ändringsområdet undantaget en fastighet, Svetsaren 2, som är privatägd.

Tidsplan

Arbetet med ändringen av detaljplanen uppskattas till 8–12 månader.

Uppskattad plankostnad

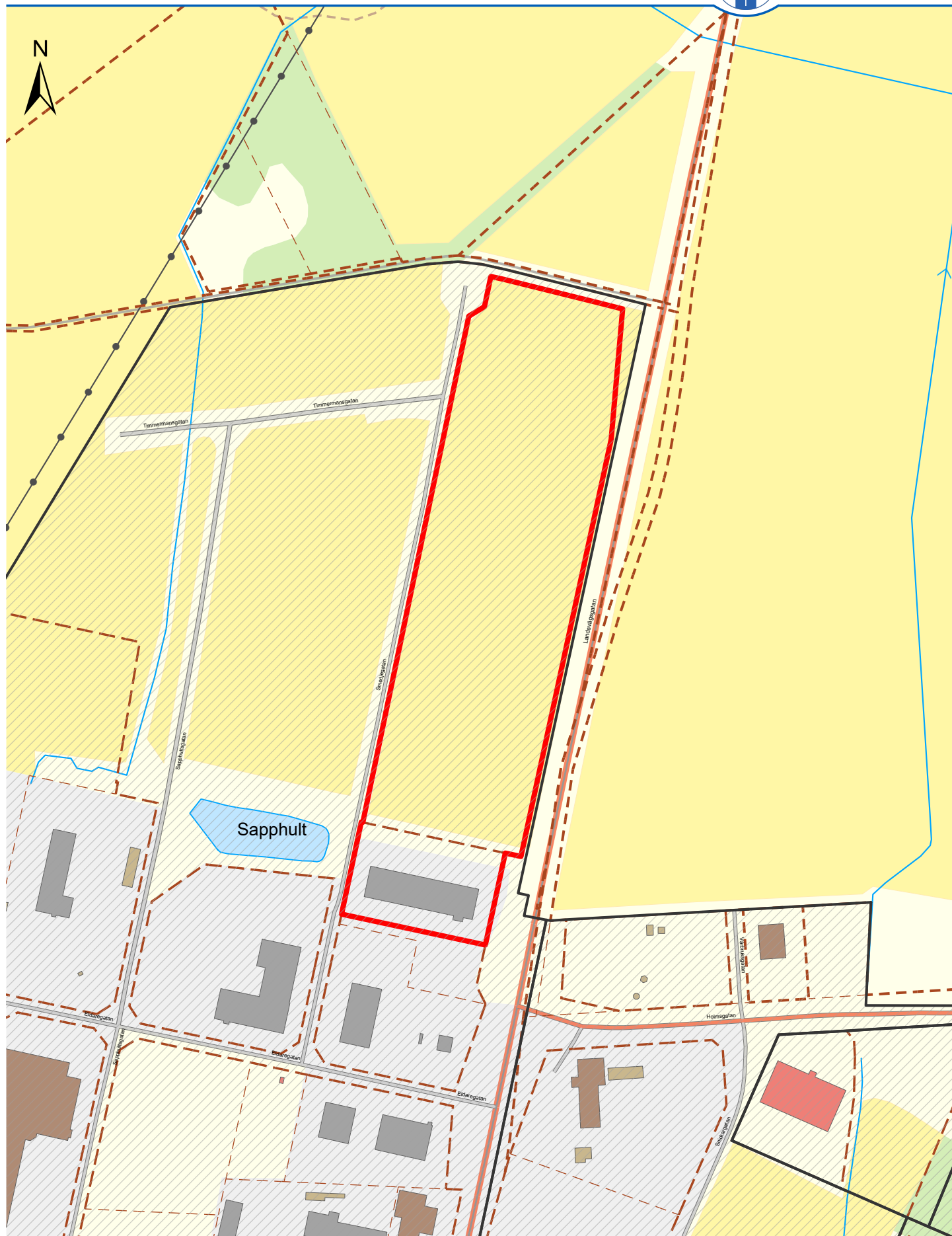
100–200 tkr

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SAPPHULT

Förslag på planområde



MELLERUDS
KOMMUN




0 30 60 90 120 150
Meter

Datum: 2025-02-10

Skala (A4): 1:3 000

Teckenförklaring

 Föreslaget planändringsområde  Befintliga planer



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. Byggnadsnämnden begärde och erhöll planuppdrag från Kommunstyrelsen att påbörja arbetet 2022. Arbetet beräknas påbörjas våren 2025.

Läge, areal och markägoförhållanden

Föreslaget 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 12–14 månader.

Uppskattad plankostnad

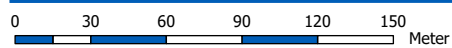
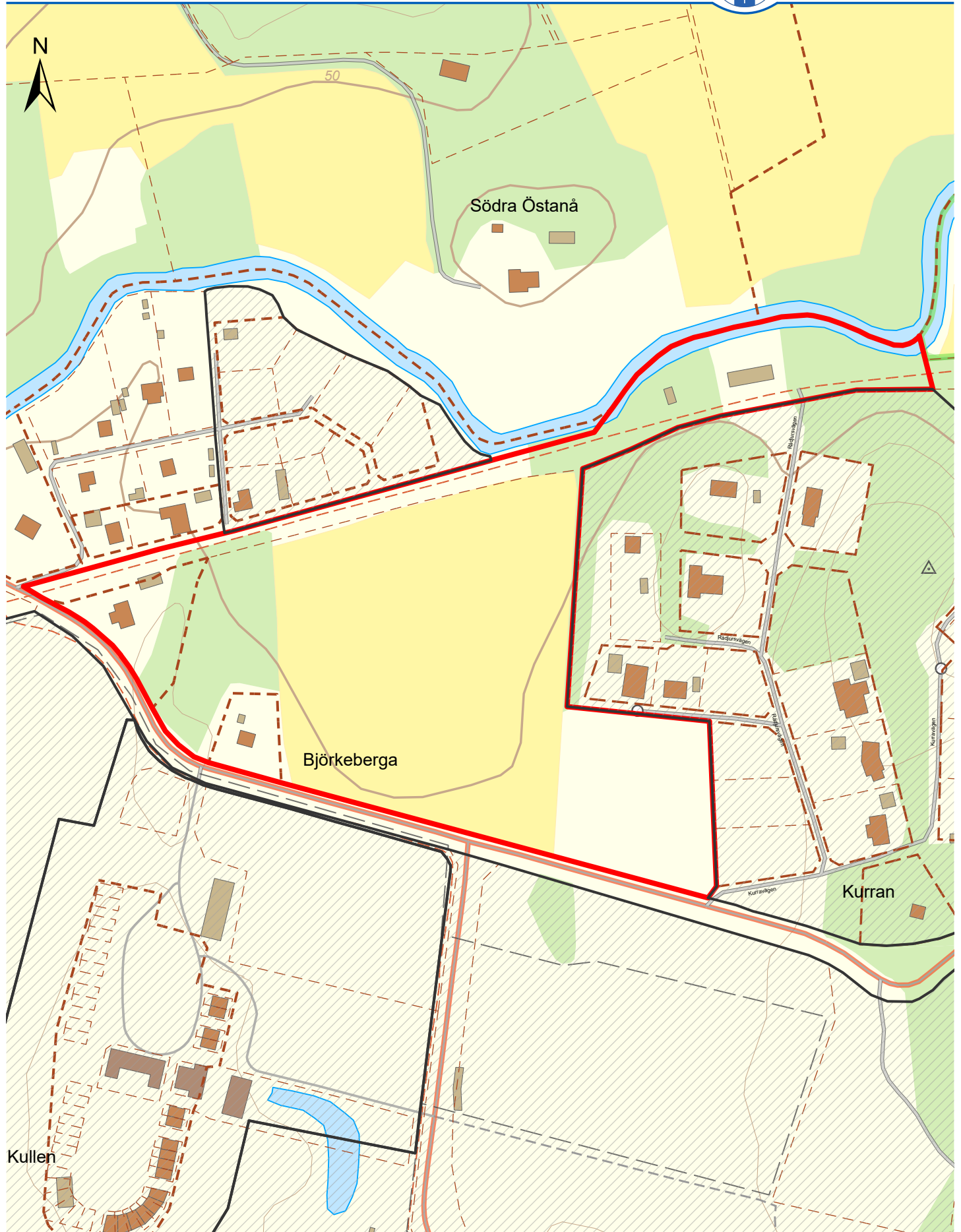
500–700 tkr

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 behöver hanteras i detaljplanen.



Datum: 2022-12-02
Skala (A4): 1:3 000

Teckenförklaring

Föreslaget planområde Befintliga planer



5. Håveruds camping

Planens syfte

Idag finns det en stadsplan från 1988 över området. Befintlig campingverksamhet har växt utanför planområdet. Syftet 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 ska tas med i den nya detaljplanen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Föreslaget på planområde ligger i anslutning till Dalslands kanal i Håverud. Det befintliga planområdet för Håveruds camping är cirka 40 000 kvadratmeter. Föreslaget planområde är cirka 117 000 kvadratmeter. Melleruds kommun äger all mark inom det befintliga området och äger till största del det området där en utökning kan ske. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området. Området ligger inom ett LIS-område i översiktsplanen.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 12–14 månader.

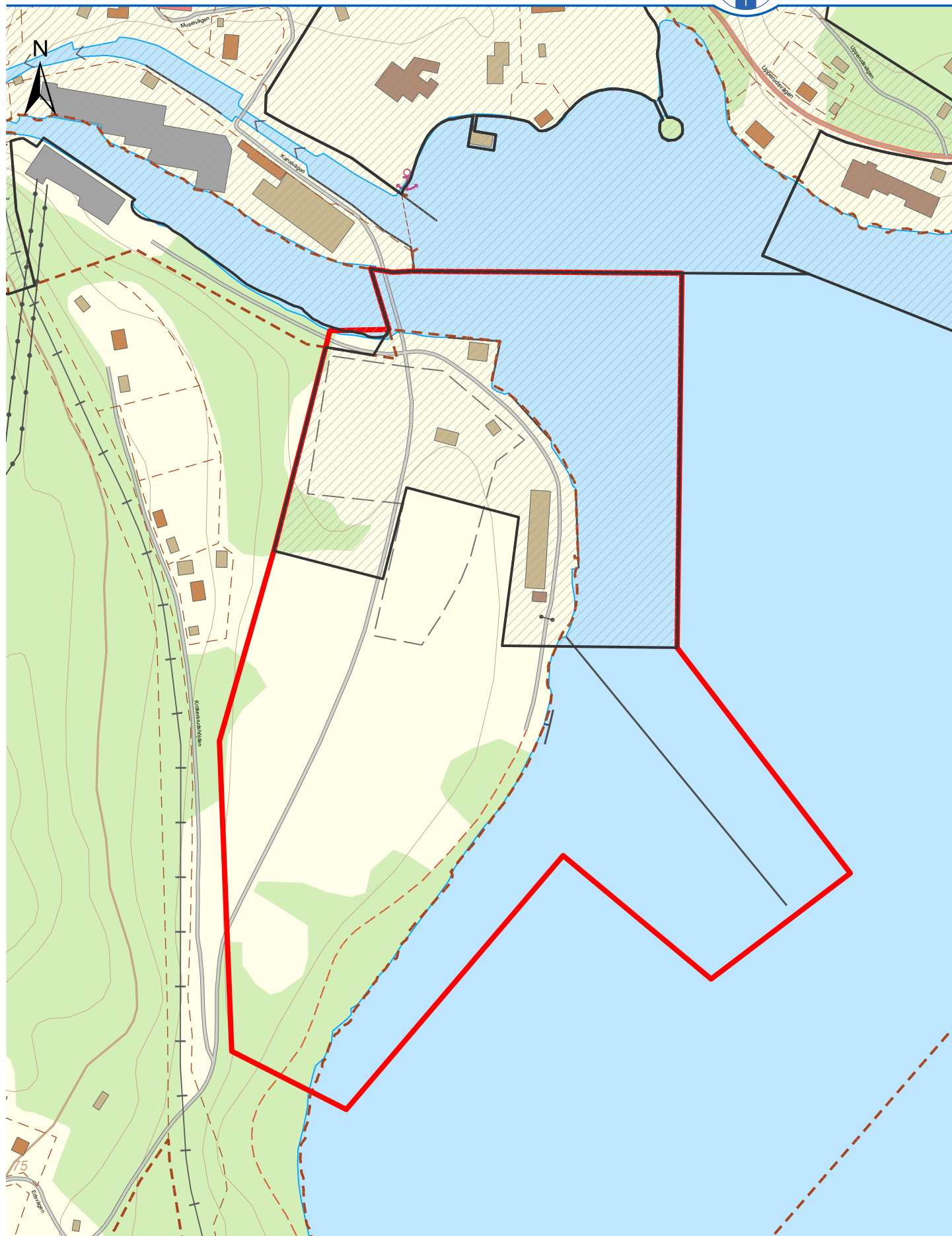
Uppskattad plankostnad

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



0 30 60 90 120 150
Meter

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:3 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

 Föreslaget planområde  Befintliga planer



6. Dalsland Center m.m.

Planens syfte

Idag finns det en stadsplan över området från 1988. Dalsland Center i Håverud är en av Västra Götalands mest besökta turistmål. Dalsland Center tar emot cirka 150 000 besökare varje år. Idag bedrivs flera verksamheter inom området så som utställningar, konserter, restauranger, mässor, museum, guidade turer för Håverudsområdet, Dalslands kanal och akvedukten med mera.

Gällande stadsplan över området medger Handel och småindustri för Dalsland Center.

Syften med en ny detaljplan är att ta fram en detaljplan som är anpassad efter dagens behov och krav samt att se över utvecklingsmöjligheterna för besöksverksamheten.

Läge, areal och markägoförhållanden

Föreslaget på planområde ligger vid akvedukten och Dalslands kanal i Håverud. Föreslaget planområde är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar Dalsland Center. Melleruds kommun äger all mark inom föreslaget planområde.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 12–14 månader.

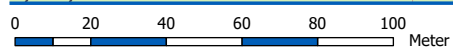
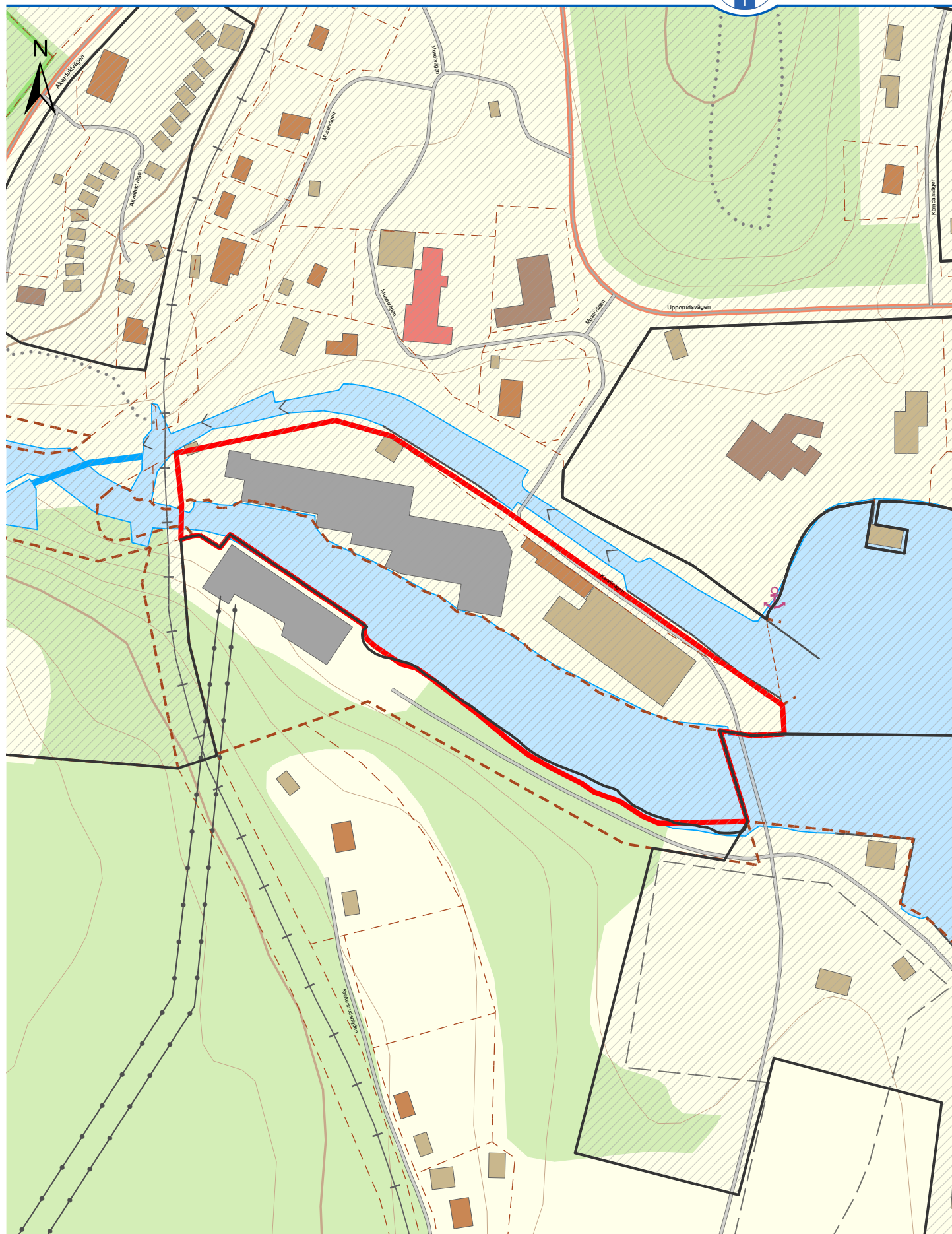
Uppskattad plankostnad

500–700 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse
- Fastighetsutredning
- Miljöhistorisk inventering
- Ev. Kulturhistorisk byggnads- och miljöinventering
- Ev. Miljöteknisk markundersökning
- Ev. Naturvärdesinventering
- Ev. Riskanalys – farligt gods (järnvägen)



Datum: 2022-12-02
Skala (A4): 1:2 000

Teckenförklaring

 Föreslaget planområde  Befintliga planer



7. "Sunnanå Björkås"

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är utveckling av bostäder med huvudsakligen flerbostadshus med fina utblickar mot Vänern (B1). Även friliggande villor/ parhus/radhus kan rymmas inom området. Utbyggnad kan ge stöd åt en åretruntbebyggelse i hamnen samt knyta samman bebyggelsestråket längs vägen mellan tätorten och Vänerkusten. Området kan utvecklas i närtid, som en del av etapp 1 av genomförandet av den Fördjupade översiktsplanen för Sjöskogen, då det angränsar till befintlig infrastruktur. Vid planering av området kan möjligheten till småskalig, icke störande verksamheter för service/handel studeras. Utrymme för att bredda vägen behöver studeras.

Områdesspecifika rekommendationer

- Vid planläggning bör en NVI genomföras på detaljnivå detalj med tilläggen naturvärdesklass 4, värdeelement och detaljerad redovisning av artförekomst.
- Vid planläggning ska en bedömning göras för om huruvida en arkeologisk utredning krävs.
- Vid planläggning ska en dagvattenutredning genomföras. I utredningen ska bedömning av åtgärdernas påverkan på MKN vatten ingå, även på kvalitetsfaktornivå.
- Vid planläggning ska bebyggelses anpassning till terräng och natur studeras.
- Närliggande förorenad mark ska beaktas vid planläggning. Provtagning kan bli aktuellt.
- Vid planläggning ska hänsyn tas till en framtida utveckling av förskola/ skola samt bostäder i söder och förutsättningar ska ges för att dessa områden ska kunna samspela och integrera med varandra.
- Högre flerbostadshus i upp till fem våningar kan prövas främst i områdets nordöstra del mot Sunnanå hamn.
- Befintliga lågpunkter bör användas för naturlig dagvatten- och skyfallshantering.

Läge, areal och markägoförhållanden

Området utgörs idag i huvudsak naturmark. Området är delvis planlagt för bland annat naturmark samt golfbana. Föreslaget planområde ligger vid Vänern cirka 3 km nordöst om Melleruds tätort, sydväst om Sunnanå hamn. Det föreslagna planområdet är cirka 41 000 kvadratmeter. Utav de äger Melleruds kommun cirka 34 000 kvadratmeter, resterande är privatägda bostadsfastigheter.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 12–24 månader.

Uppskattad plankostnad

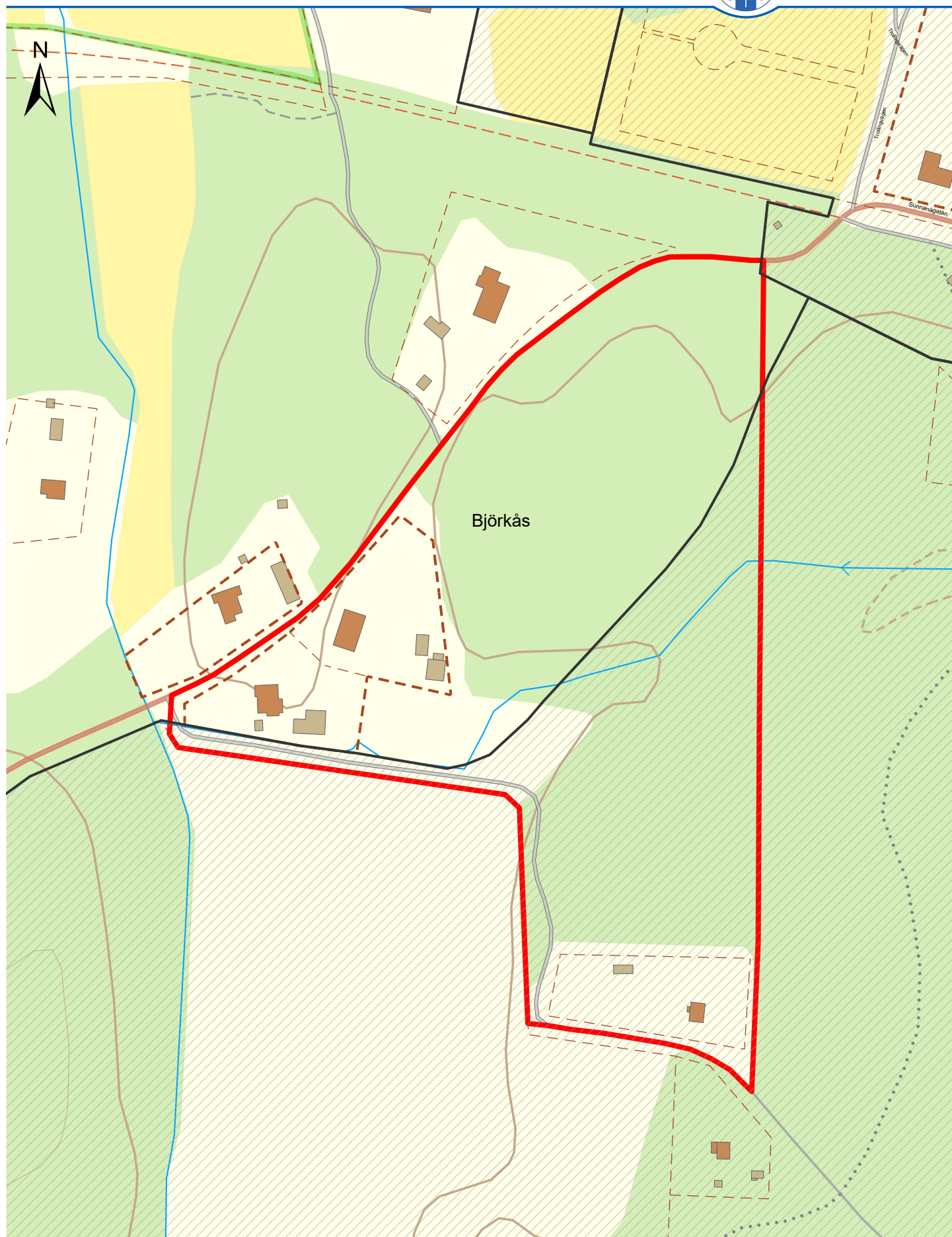
500–1 000 tkr

"SUNNANÅ BJÖRKÅS"

Förslag på planområde



MELLERUDS
KOMMUN



0 20 40 60 80 100 Meter

Datum: 2025-02-10

Skala (A4): 1:2 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

 Föreslaget planområde  Befintliga planer



8. Näs Sannar (Etapp 2)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ta fram sjönära, attraktiva bostadstomter i anslutning till Vänerens strand. Området ligger inom ett utpekad LIS-området i översiktsplanen från 2021. Planläggning av området är ett led i att verka för målbilderna i översiktsplanen med att bland annat skapa *”Attraktiva boenden och miljöer som tar tillvara på ett varierat landskap”* samt att skapa förutsättningar för kommunens befolkningsmål om 11 000 invånare till 2030.

Läge, areal och markägoförhållanden

Föreslaget planområde ligger vid Väneren cirka 7 km sydöst om Melleruds tätort. Det föreslagna planområdet är cirka 215 400 kvadratmeter. Utav de äger Melleruds kommun cirka 86 000 kvadratmeter, resterande är privatägt.

Byggnadsnämnden avser genom Plan- och byggenheten att kontakta samtliga fastighetsägare inom området om de önskar delta i planprocessen med att ta fram en detaljplan.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 12–16 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

Vatten och avlopp

Vattentillgång finns i form av Grinstadvatten, men kapacitetsfrågan måste undersökas. Gemensam avloppslösning finns inte. VA-enheten ska projektera befintligt område för anslutning till kommunalt VA under 2024.

Näs Sannar (Etapp 1)

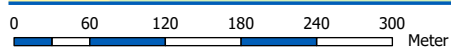
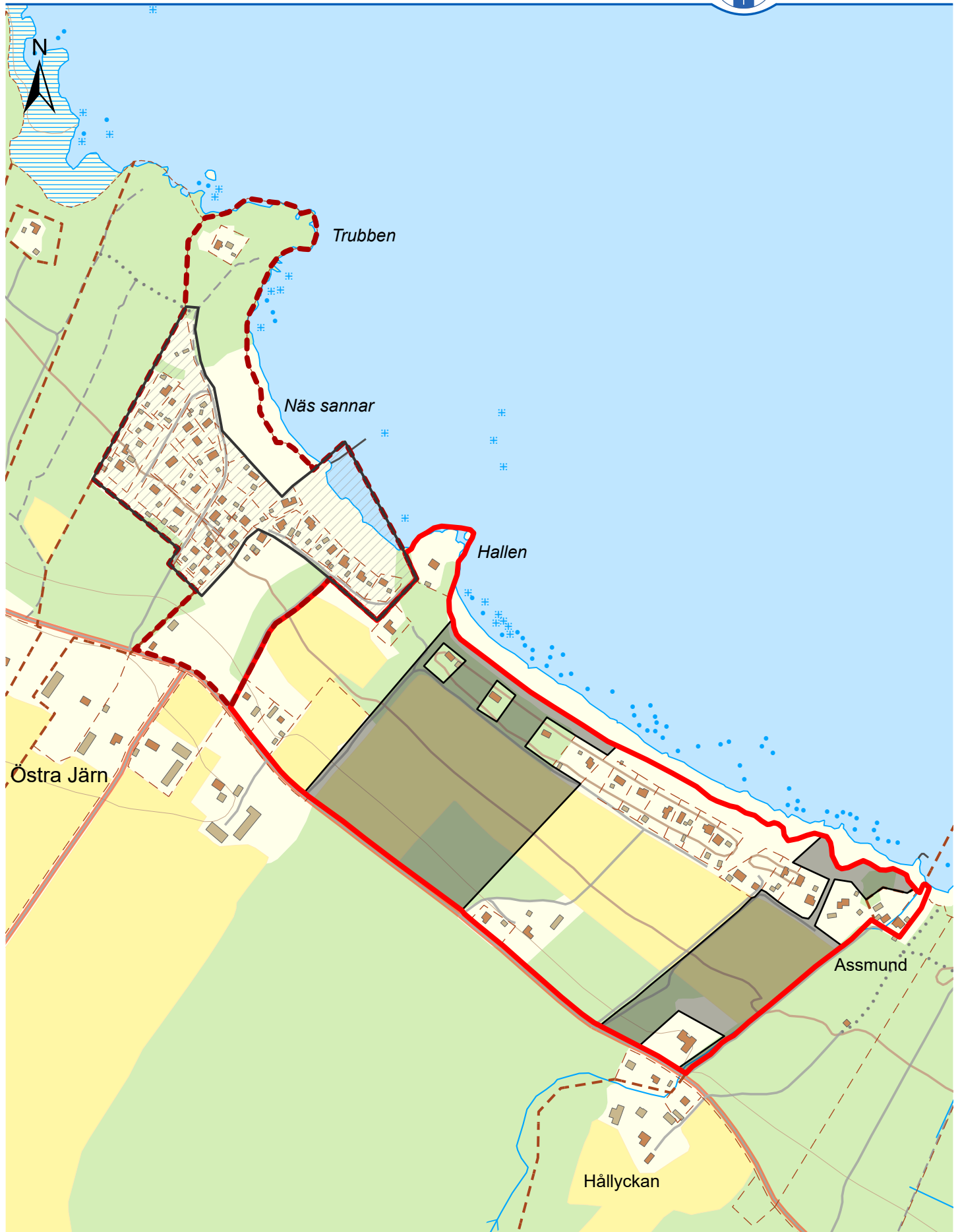
Det pågår en planläggning på det befintliga planområdet. Utöver det befintliga planområdet ingår ytterligare två fastigheter i den planläggningen.

NÄS SANNAR (ETAPP 2)

Förslag på planområde



MELLERUDS
KOMMUN



Datum: 2024-05-15
Skala (A4): 1:6 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

- Extern planläggning (Etapp 1)
- Föreslaget planområde
- Kommunägd mark
- Befintliga planer



Fördjupade översiktsplaner

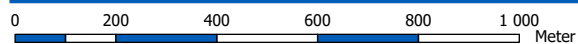
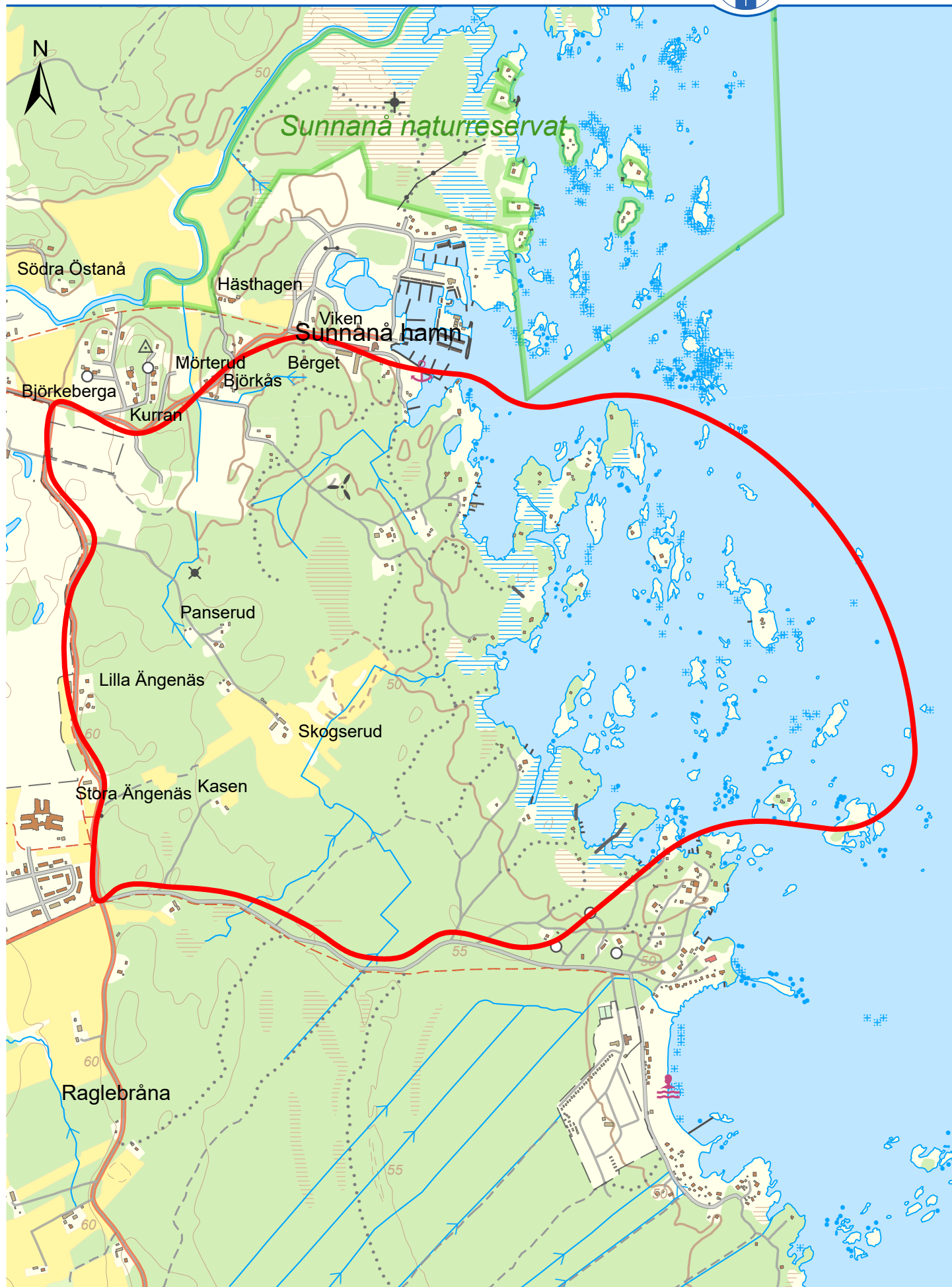
1. Sjöskogen - Pågående

Beskrivning

Den fördjupade översiktsplanen 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 försämrats genom en bostadsutbyggnad. Planläggning av området motiveras av kommunens befolkningsmål om 11 000 invånare till 2030. Att utveckla detta område är ett sätt för Melleruds tätort att växa men som begränsar behovet av att ta jordbruksmark i anspråk.

Melleruds tätort ska växa österut mot Vänern. Bebyggelse finns redan vid Vita Sannar och Sunnanå och målet är att knyta samman dessa områden med varandra och Melleruds tätort. Detta kan dels göras via de utpekade utvecklingsstråken för bebyggelse, dels genom att gångstigar längs kusten utvecklas och tillgängliggörs.

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen påbörjades hösten 2022 och beräknas vara klar 2:a eller 3:e kvartalet 2025.





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 Västtågsutredningen och kan infrias 2035. För att detta ska kunna bli möjligt behöver kommunen visa på en utveckling av tätorten.

En fördjupad översiktsplan ska därför 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 rekreativmöjligheter.

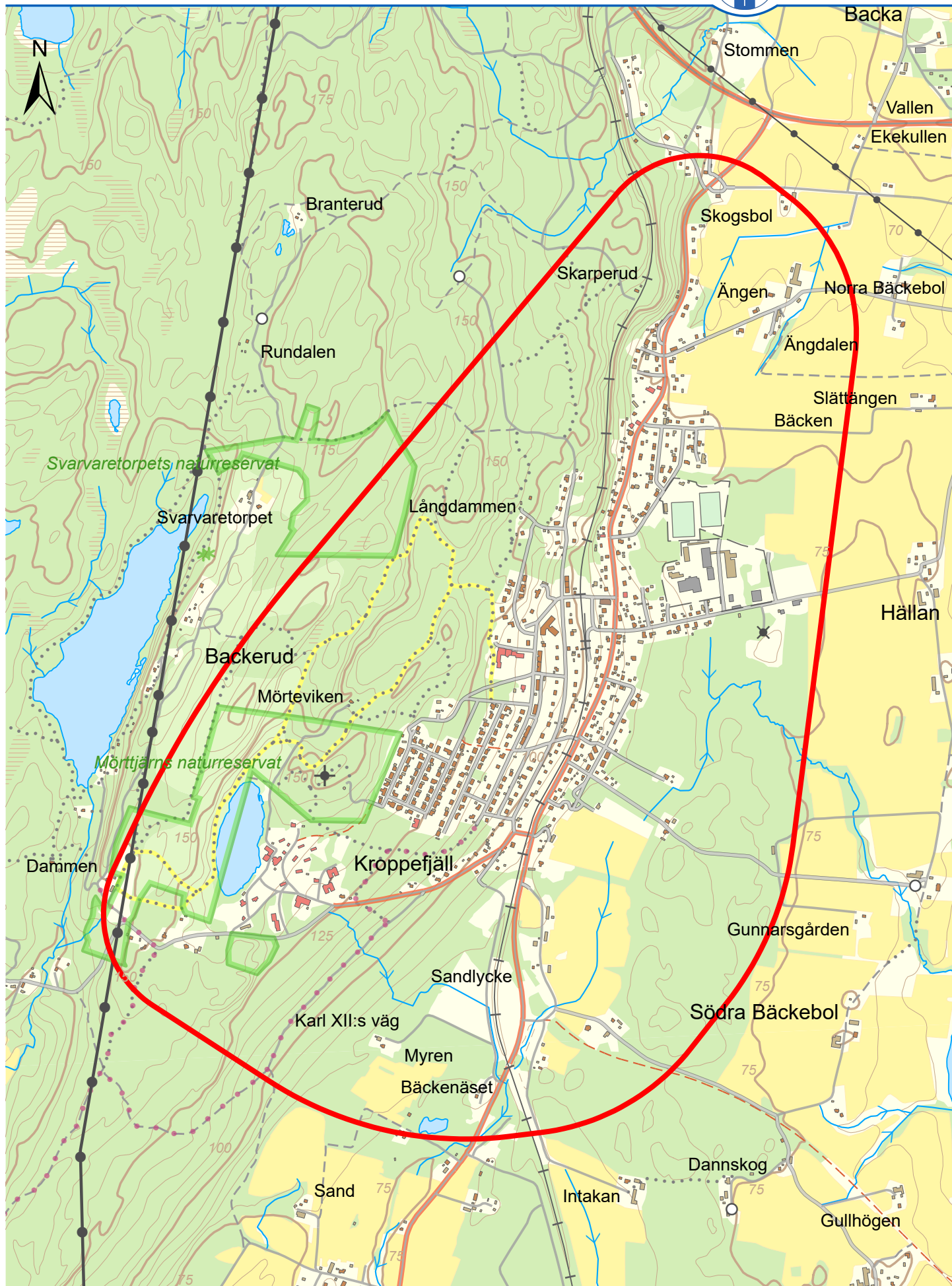
Plan- och byggenheten planerar att påbörja upphandlingsförfarandet av den fördjupade översiktsplanen för Dals Rostock under 4:e kvartalet 2025 under förutsättning av uppdrag erhålls av Kommunstyrelsen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Dals Rostock



MELLERUDS
KOMMUN



0 200 400 600 800 1 000
Meter

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:15 000



Samhällsplanering

1. Plan-/strukturprogram inför planläggning av Sjöskogen

Beskrivning

Syftet med plan-/strukturprogrammet är att ta fram en struktur och inriktning för områdena B2, B3 och B4 i den fördjupade översiktsplanen för Sjöskogen, både internt inom respektive område och externt visa hur områdena ska hänga samman med varandra och omkringliggande områden.

Illustrationer ska tas fram över hur bebyggelsen, bilvägar, gång- och cykelvägar, natur- och rekreationsområden med mera kan placeras inom områdena, hur dagvatten ska hanteras med mera.

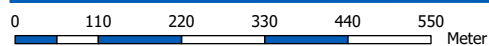
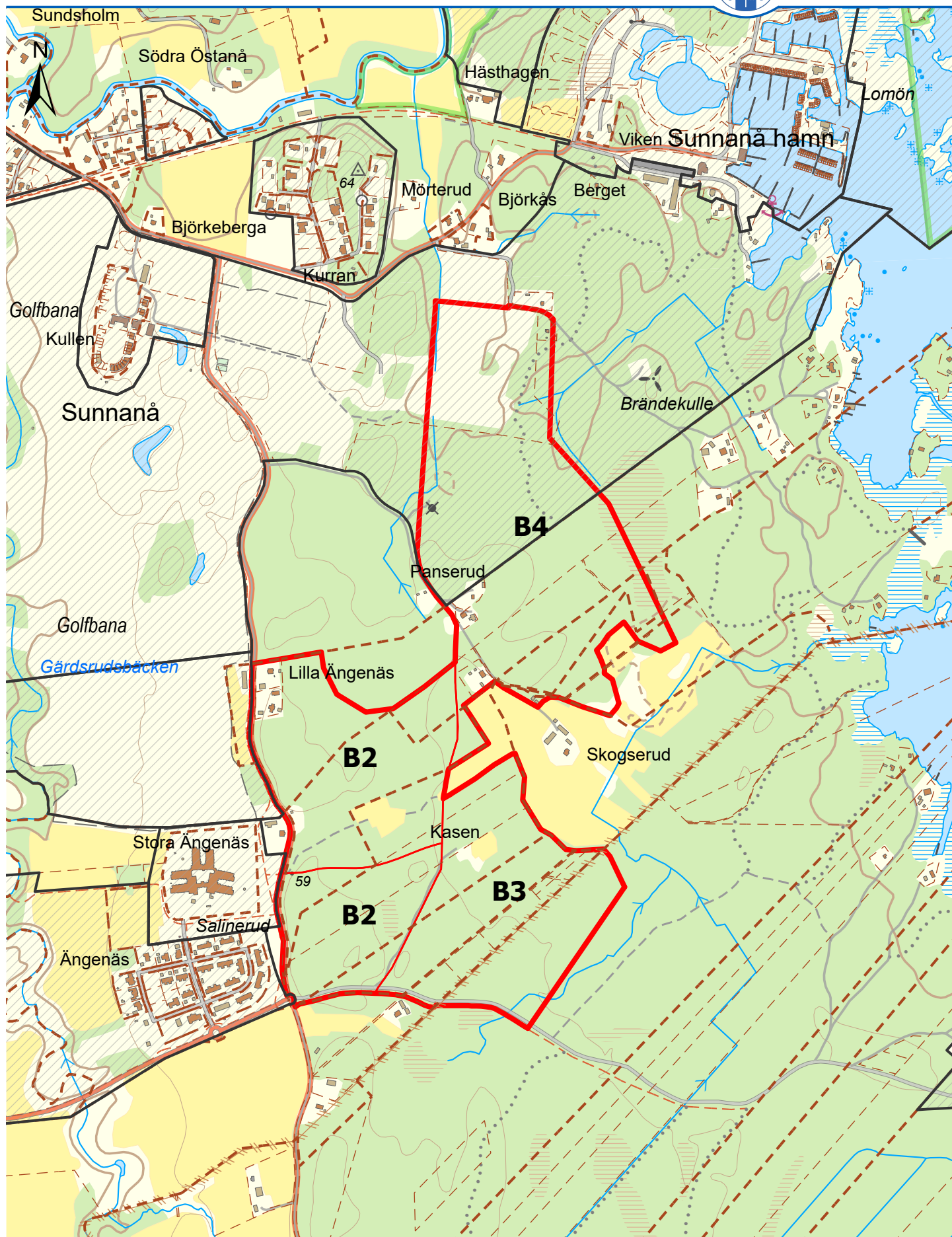
Plan-/strukturprogrammet utgör sedan ett underlag inför detaljplaneläggningen och genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Sjöskogen.

PLAN-/STRUKTURPROGRAM SJÖSKOGEN

Inför planläggning



MELLERUDS
KOMMUN



Datum: 2025-02-10
Skala (A4): 1:10 000

Teckenförklaring

— Utredningsområde ▨ Befintliga planer



Bilaga till Planprioritering 2025-2026

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
- Hassle industriområde
- Resecentrum Dals Rostock

Pågående planprocesser som är externt initierade:

- Kroppefjälls B&B (ny detaljplan)
- Åmot 1:2 m.fl. (ny detaljplan för biogasanläggning)
- Näs Sannar (Etapp 1)