



**MELLERUDS
KOMMUN**



Planprioritering 2023

– program för prioritering av detaljplanearbeten

Fastställd av kommunstyrelsen
den X (månad) 2023 § X



Innehåll

Detaljplaner

1. Melleruds resecentrum m.m. – Pågående	2023
2. Kroppefjäll 2:5 m.fl. – Pågående	
3. Östra Järn (Näs Sannar)	
4. Västra Kurran	
5. Håveruds camping	2024
6. Dalsland Center m.m.	

Fördjupade översiktsplaner

1. Sjöskogen - Pågående	2023/2024
2. Dals Rostock	

Inledning

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

Som ett led i att tydligare kommunicera internt och externt kring vilka planarbeten Byggnadsnämnden avser arbeta med tas sedan 2020 en planprioritering fram för varje år. Planprioriteringsprogrammet är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas under kommande år.

Planprioriteringsprogrammet anger en prioritering och förslag på vilka detaljplaner som Byggnadsnämnden anser lämpliga att 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.

Då kostanden 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 markägförhållanden

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 2023.

Uppskattad plankostnad

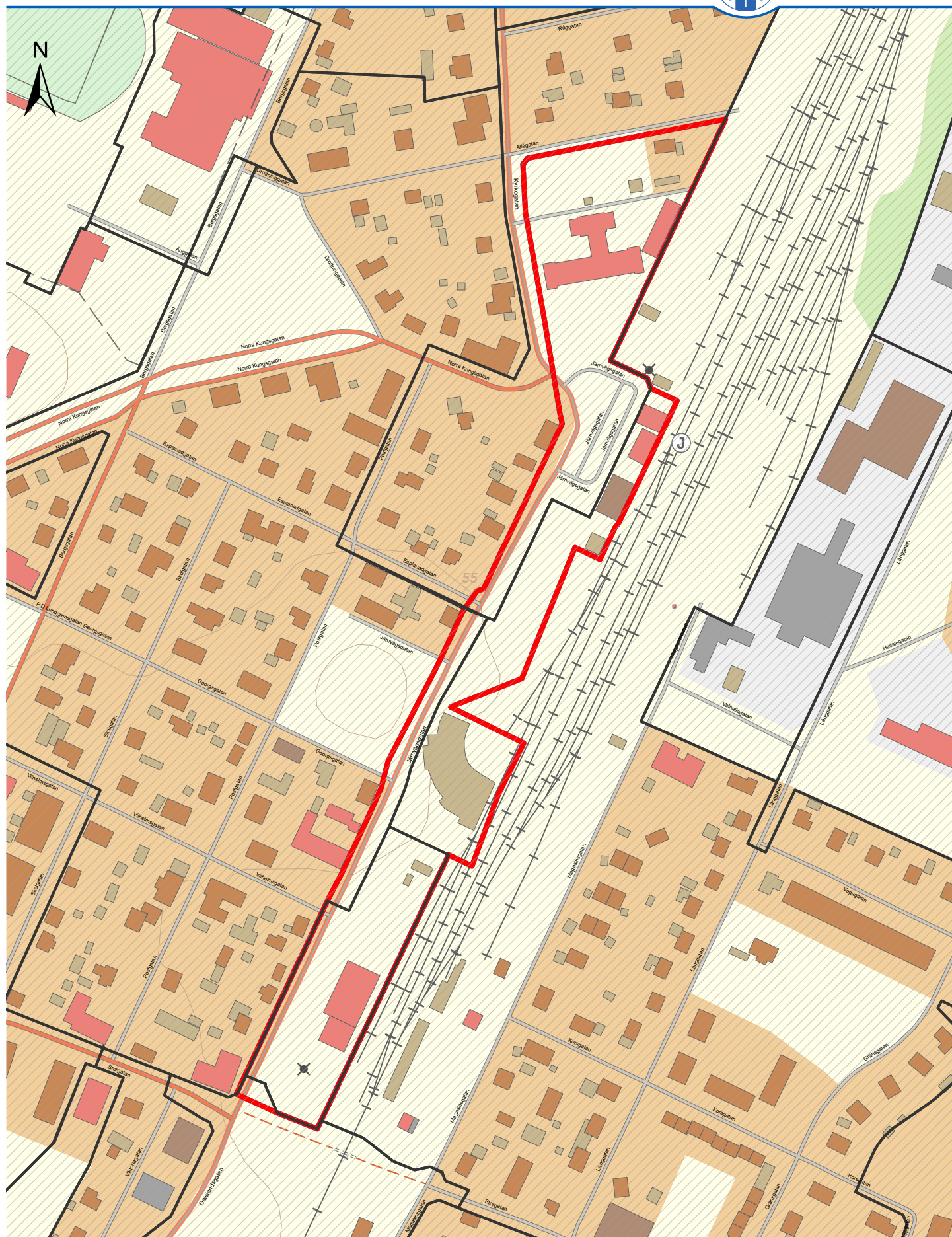
700–900 tkr

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.



0 30 60 90 120 150
Meter

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:3 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

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 kulturhistorik bebyggelse ska kartläggas och vid behov skyddas. Planläggningen av de två områdena sker i en (1) planprocess.

Läge, areal och markägförhållanden

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, arbetet med detaljplanen uppskattas till 9–12 månader.

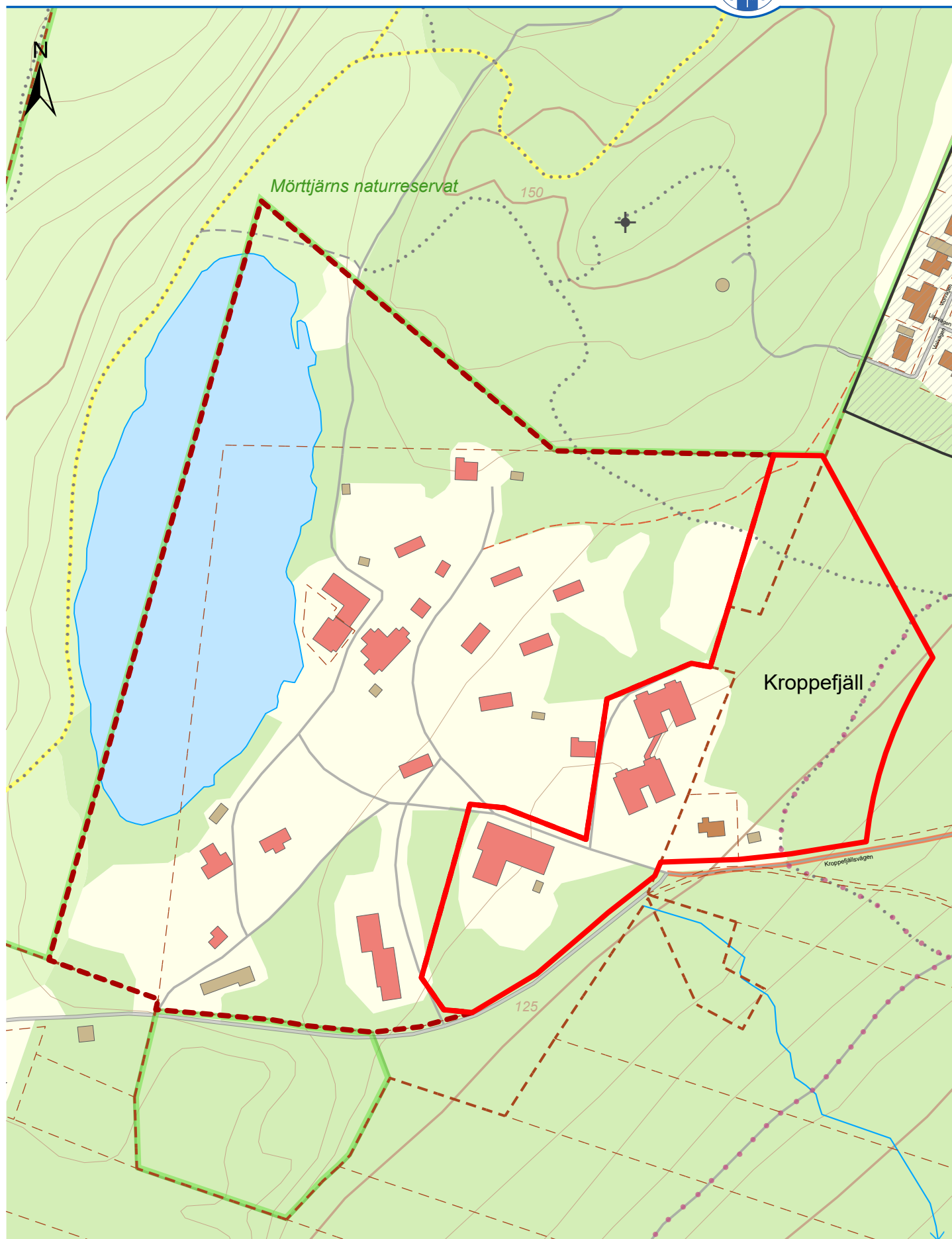
Uppskattad plankostnad

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



0 30 60 90 120 150
Meter

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:3 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

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



3. Östra Järn (Näs Sannar)

Planens syfte

Syften med detaljplanen är att ta fram sjönära, attraktiva bostadstomter i anslutning till Vänerns 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.

Idag finns det en byggnadsplan över en del av området från 1968. Planen är otidsenlig med små byggrätter. Stugföreningen inom den befintliga byggnadsplanen har begärt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för det området. Byggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked. Syftet med att ta med det befintliga planområdet är att anpassa detaljplanen efter dagens behov och krav samt att se över utvecklingsmöjligheterna för bebyggelsen i området.

Läge, areal och markägförhållanden

Föreslaget på planområde ligger vid Vänern cirka 7 km sydöst om Melleruds tätort. Befintligt planområde är cirka 54 000 kvadratmeter. Stugföreningen inom den befintliga byggnadsplanen önskar utöka planområdet med cirka 30 000 kvadratmeter för främst gemensamma anläggningar för planområdet. Plan- och byggenheten bedömer att planområdet kan utökas med ytterligare cirka 258 000 kvadratmeter. Utav de äger Melleruds kommun cirka 86 000 kvadratmeter, resterande är privatägt. Plan- och byggenheten avser att kontakta samtliga fastighetsägare inom området om de önskar delta i planprocessen med att ta fram en detaljplan.

Vattentillgång finns i form av Grinstadsvatten, men kapacitetsfrågan måste undersökas. Gemensam avloppslösning finns inte. VA-enheten ska projektera befintligt område för anslutning till kommunalt VA under 2023.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 9–12 månader.

Uppskattad plankostnad

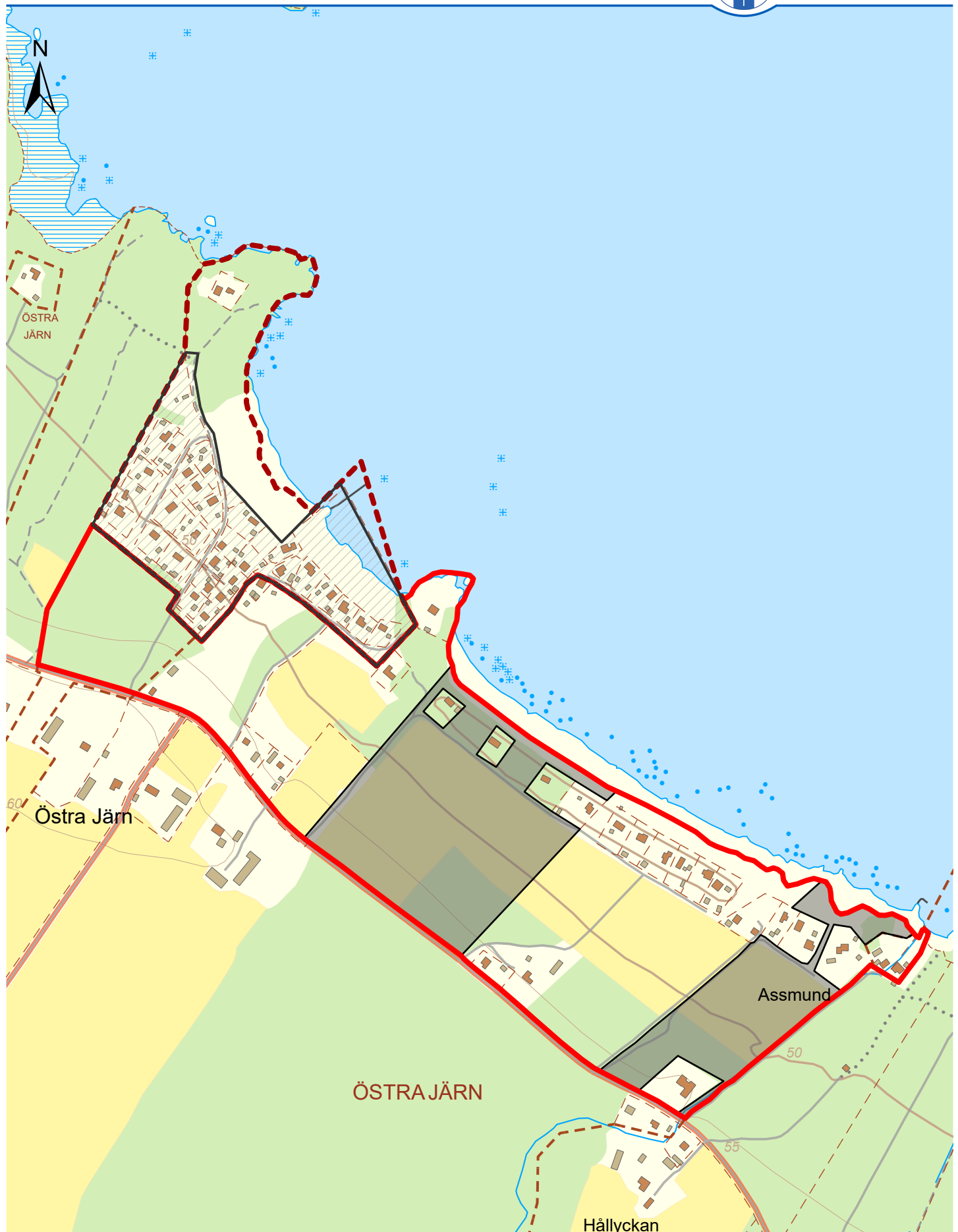
600–800 tkr

(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



0 60 120 180 240 300
Meter

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:6 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

 Föreslagen planläggning (extern part)

 Föreslaget planområde

 Kommunägd mark

 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 hösten 2023.

Läge, areal och markägförhållanden

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 8–11 månader.

Uppskattad plankostnad

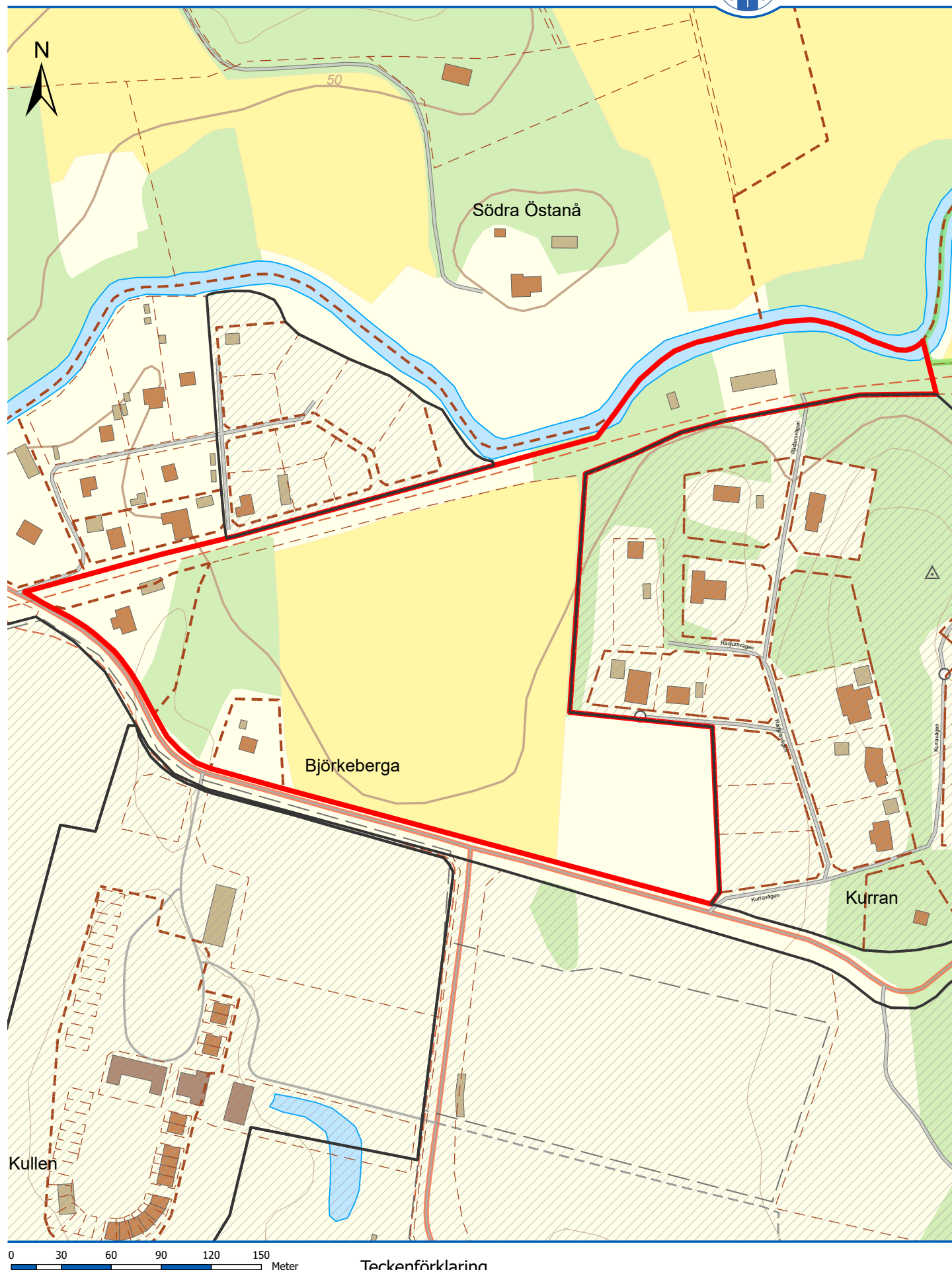
500–700 tkr

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 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 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 ska tas med i den nya detaljplanen.

Läge, areal och markägförhållanden

Föreslaget på planområde ligger i anslutning till Dalslands kanel 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 9–12 månader.

Uppskattad plankostnad

400–600 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

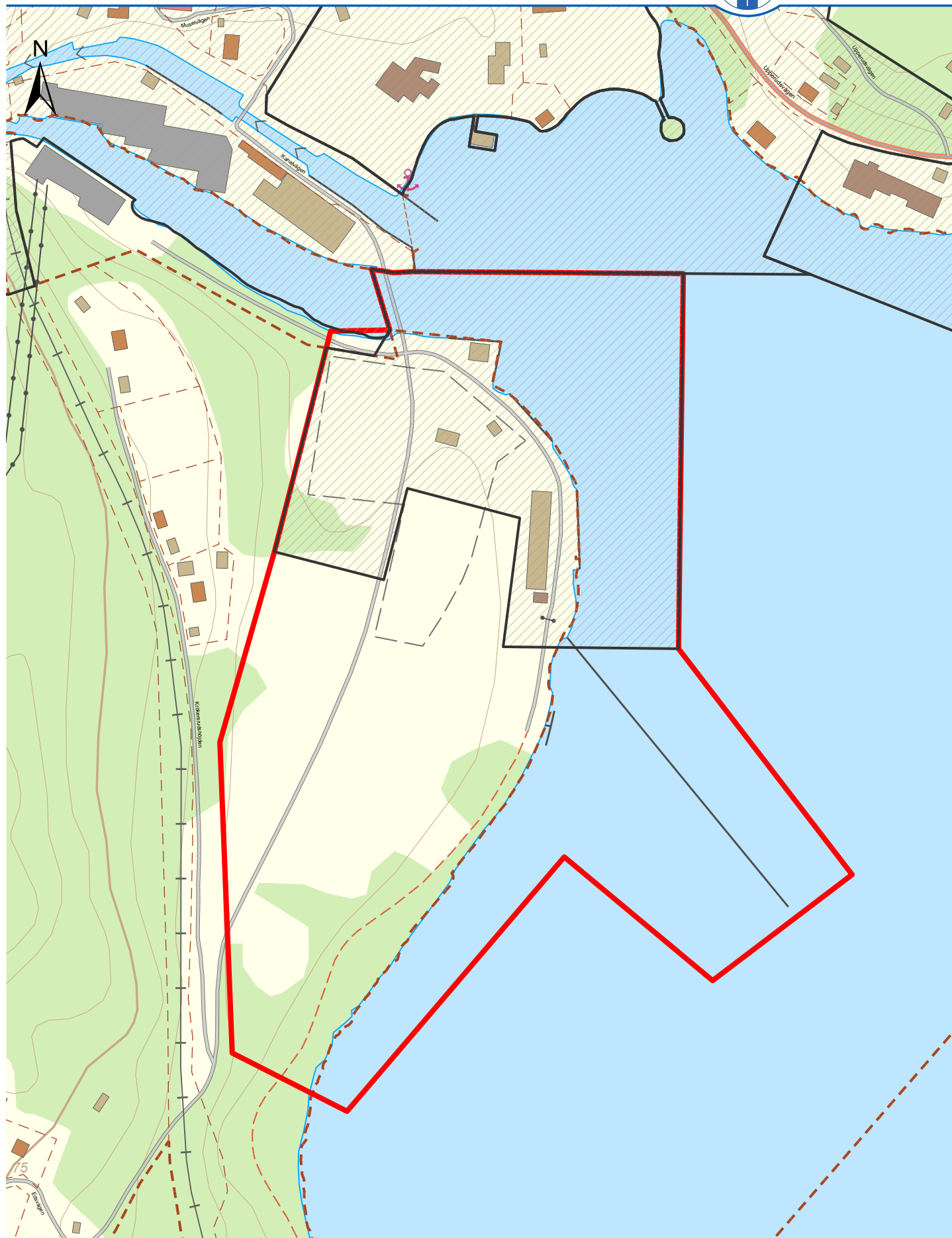
- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning (fiskodlingsverksamhet)
- Ev. Riskanalys – farligt gods (järnvägen)
- Miljöteknisk markundersökning
- Ev. verksamhetsbillerutredning
- Inmätning av befintlig bebyggelse

HÅVERUDS CAMPING

Förslag på planområde



MELLERUDS
KOMMUN



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 9–12 månader.

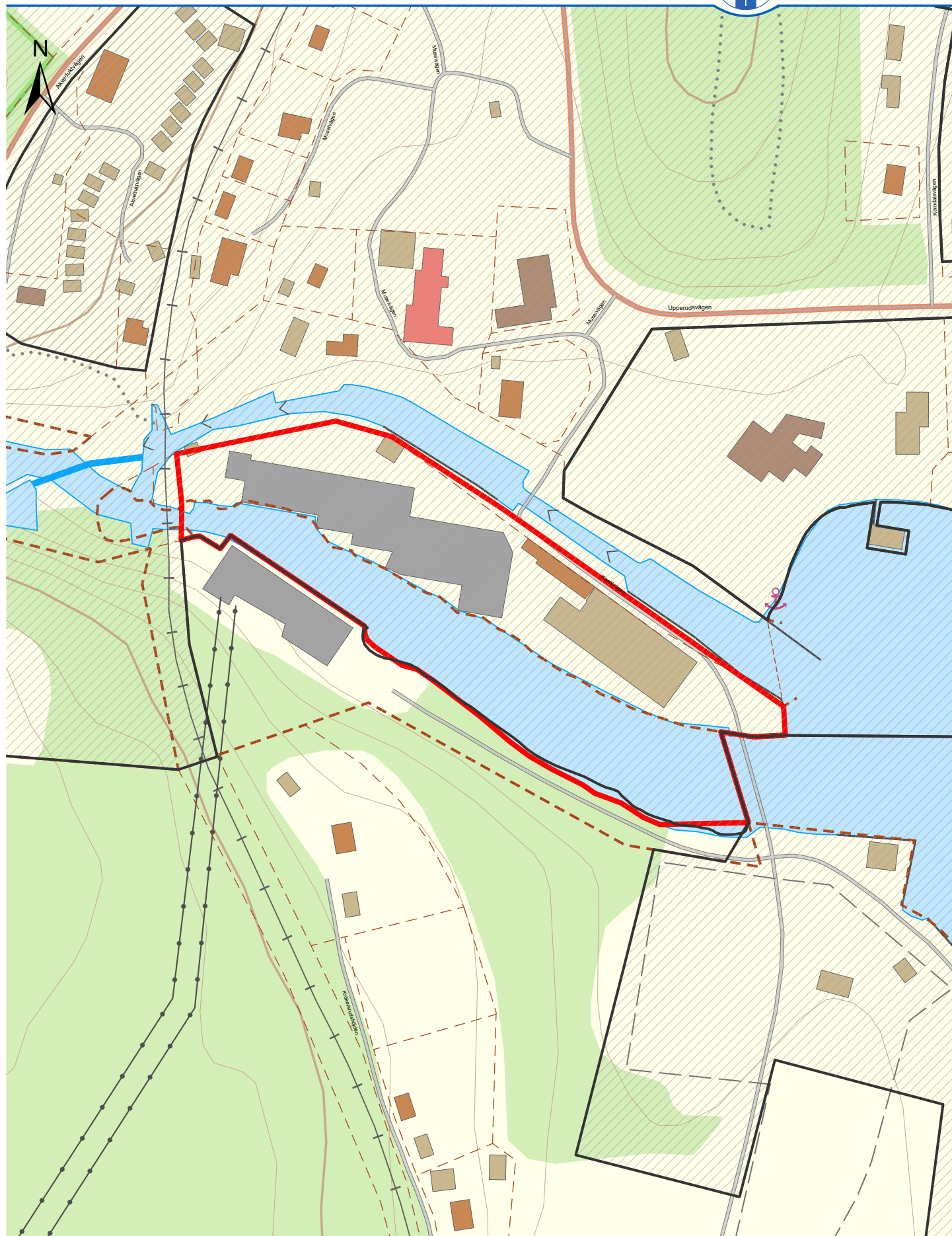
Uppskattad plankostnad

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)



0 20 40 60 80 100
Meter

Datum: 2022-12-02

Skala (A4): 1:2 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet

Teckenförklaring

 Föreslaget planområde  Befintliga planer



Fördjupade översiktsplaner

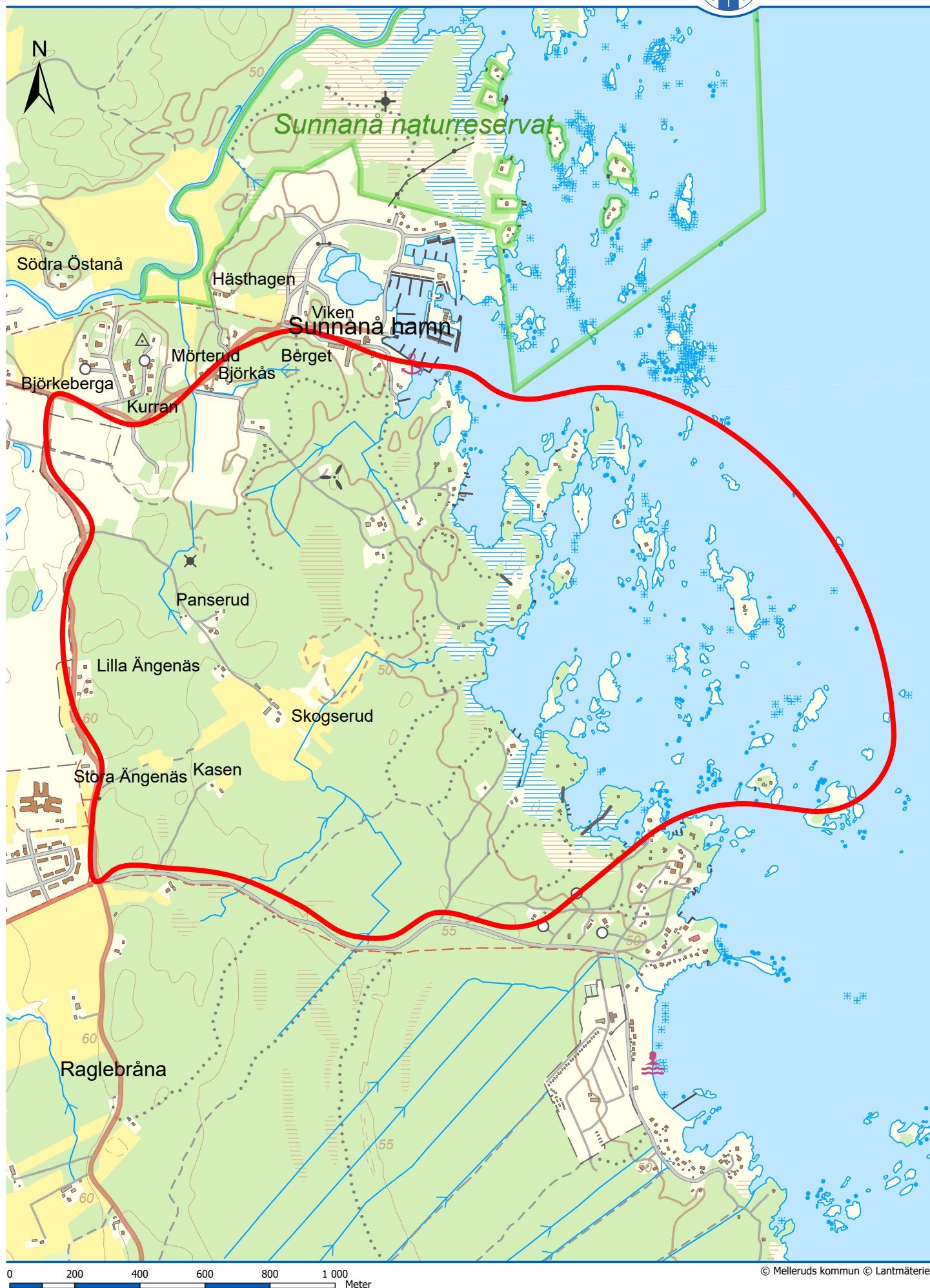
1. Sjöskogen - Pågående

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 tas 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 3:e kvartalet 2024.





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 rekreationsmöjligheter.

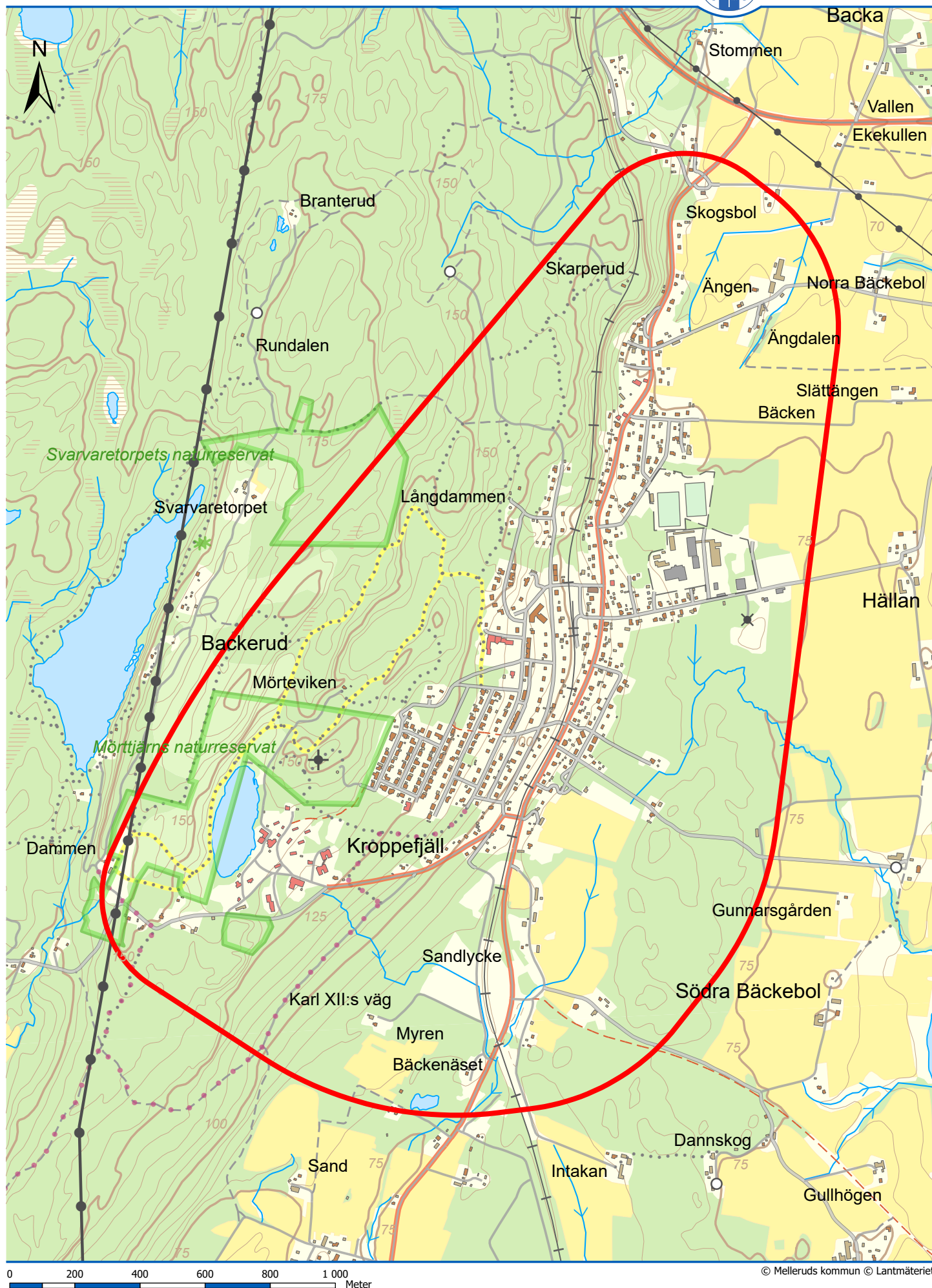
Plan- och byggenheten planerar att påbörja upphandlingsförfarandet av den fördjupade översiktsplanen för Dals Rostock under 1:e kvartalet 2023.

FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Dals Rostock



MELLERUDS
KOMMUN



Datum: 2022-12-02
Skala (A4): 1:15 000

© Melleruds kommun © Lantmäteriet



Bilaga till Planprioritering 2023

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)
- Kv. Staren, Tjädern och Korpen (ändring av stadsplan)
- Gunvarbyn 1:70 (ny detaljplan för bostäder)
- Västerråda 2:34 m.fl. (ny detaljplan för verksamheter)
- Kv. Höken m.fl. (ändring av stadsplan)