



## PLANBESKRIVNING

# Detaljplan för Kroppefjällsparken

(Kroppefjäll 2:5 m.fl.)



### **SAMRÅDSHANDLING**

Upprättad januari 2024  
Laga kraft 20XX-XX-XX





## Innehållsförteckning

INLEDNING & BAKGRUND.....	5
Uppdrag.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden .....	6
Handlingar .....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	8
Riksintressen .....	8
Översiktliga planer .....	8
Markanvändning .....	8
Utvecklingsstrategi.....	9
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen - LIS .....	10
Sammanfattning .....	11
Detaljplaner .....	11
Planprogram.....	11
Gestaltningprogram.....	11
Strandskydd.....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	13
Natur .....	13
Kulturmiljö .....	17
Klassificering av byggnader.....	18
Områdesbeskrivning .....	19
Geotekniska förhållanden .....	24
Friytor, lek- och rekreationsområden .....	26
Bebyggelse.....	27
Stads- och landskapsbild .....	33
Service.....	34
Tillgänglighet .....	34
Gator och trafik .....	34
Gång- och cykeltrafik .....	34
Kollektivtrafik.....	35
Biltrafik och gator.....	35
Parkering för bil och cykel.....	36
Hälsa och säkerhet .....	36
Buller .....	36

## SAMRÅDSHANDLING

Luft .....	36
Översvämningrisk .....	37
Farligt gods .....	37
Radon .....	38
Markföroreningar .....	38
Skredrisk .....	38
Räddningstjänsten .....	38
Solförhållanden/skuggning .....	39
Teknisk försörjning .....	39
Vatten och avlopp .....	39
Dagvatten .....	39
Elförsörjning .....	40
Uppvärmning.....	40
Brandvattenförsörjning.....	40
Avfall.....	40
Bredband.....	41
Sociala konsekvenser .....	41
Barnkonsekvenser .....	41
Jämställdhet.....	41
Tillgänglighet .....	42
Hushållssammanställning .....	42
Trygghet.....	42
MILJÖBEDÖMNING .....	43
Förenlighet med miljöbalken .....	43
Markens lämplighet.....	43
Värdefulla områden.....	43
Riksintressen .....	43
Sammanfattning .....	43
Miljömål .....	44
Nationella miljömål.....	44
Kommunala miljömål .....	44
Bedömning av miljöpåverkan .....	44
Avvägningar enligt miljöbalken.....	45
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken.....	45
Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 miljöbalken .....	46
Effektiv hushållning av markresurser och hållbarhet.....	46
GENOMFÖRANDE .....	46

## SAMRÅDSHANDLING

Inledning.....	46
Organisatoriska frågor .....	46
Planförfarande .....	46
Tidsplan.....	46
Genomförandetid .....	46
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	47
Avtal.....	48
Ekonomiska frågor.....	48
Planläggningskostnad.....	48
Kostnader för infrastruktur .....	48
Tekniska frågor.....	48
Fastighetsrättsliga frågor .....	48
Övrigt .....	50
MEDVERKANDE .....	50

## BILAGOR

- Beskrivningar av planbestämmelser

## INLEDNING & BAKGRUND

### Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 2021-10-06 § 220 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planprocessen och ta fram handlingar för att upprätta en ny detaljplan för Kroppefjäll 2:5 m.fl.

Kommunstyrelsen beslutade även att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige samt att kommunen bekostar delar av planarbetet.

Detaljplanen tas fram med ett så kallat utökat förfarande i enlighet med *Plan- och bygglagen 2010:900*.

### Planens syfte och huvuddrag

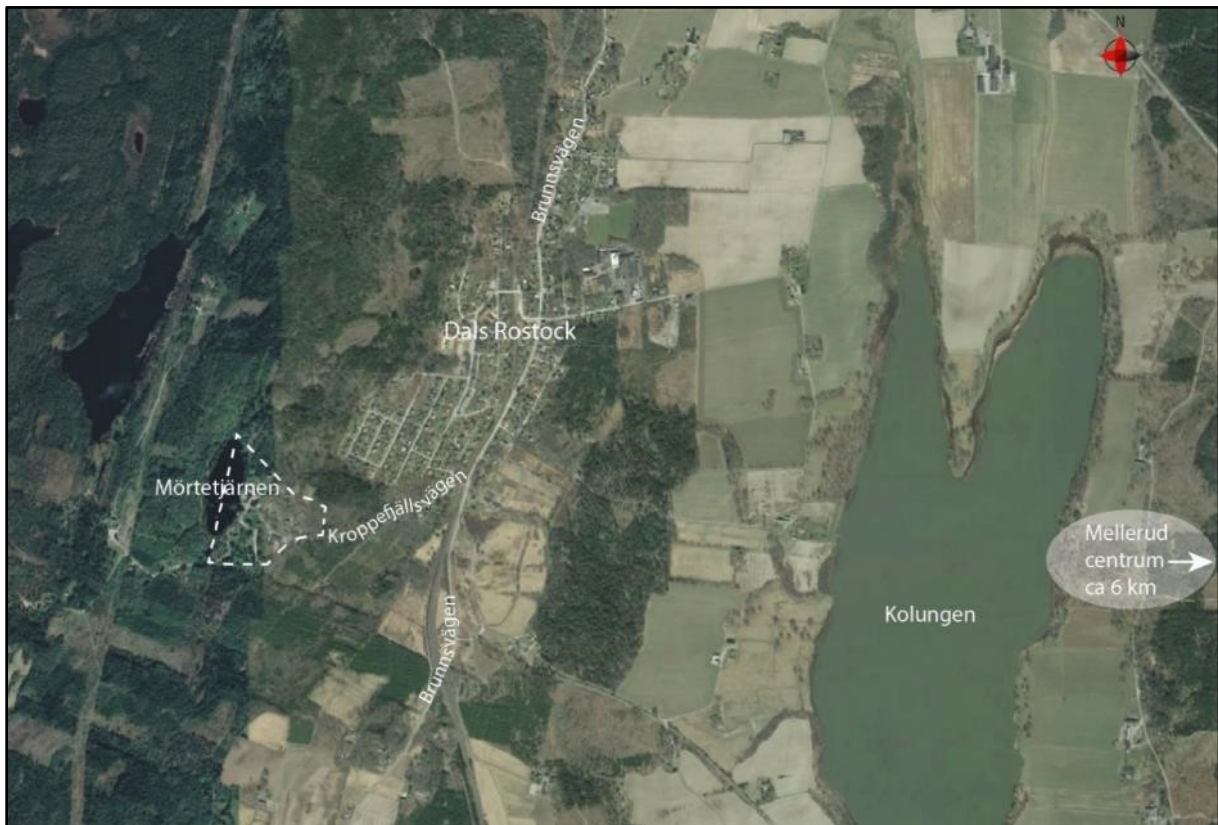
Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra en utveckling av området kring före detta Kroppefjälls sanatorium. Detta åstadkoms genom att planlägga olika delar av området för användningarna bostäder, tillfällig vistelse, centrum, verksamheter, friluftsliv och camping samt skola.

Planläggningen syftar också till att bevara områdets kulturmiljövärden och säkra allmänhetens tillgång till Mörtetjärnen och delar av parkmiljön. Detta åstadkoms genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för delar av bebyggelsen samtidigt som ej ianspråktaga delar av strandområdet och de centrala delarna av parken planläggs som allmän platsmark (park och natur).

I östra delen av planområdet, utanför det egentliga sanatorieområdet, skapas också möjlighet att ordna fem nya villatomter längs en ny gata.



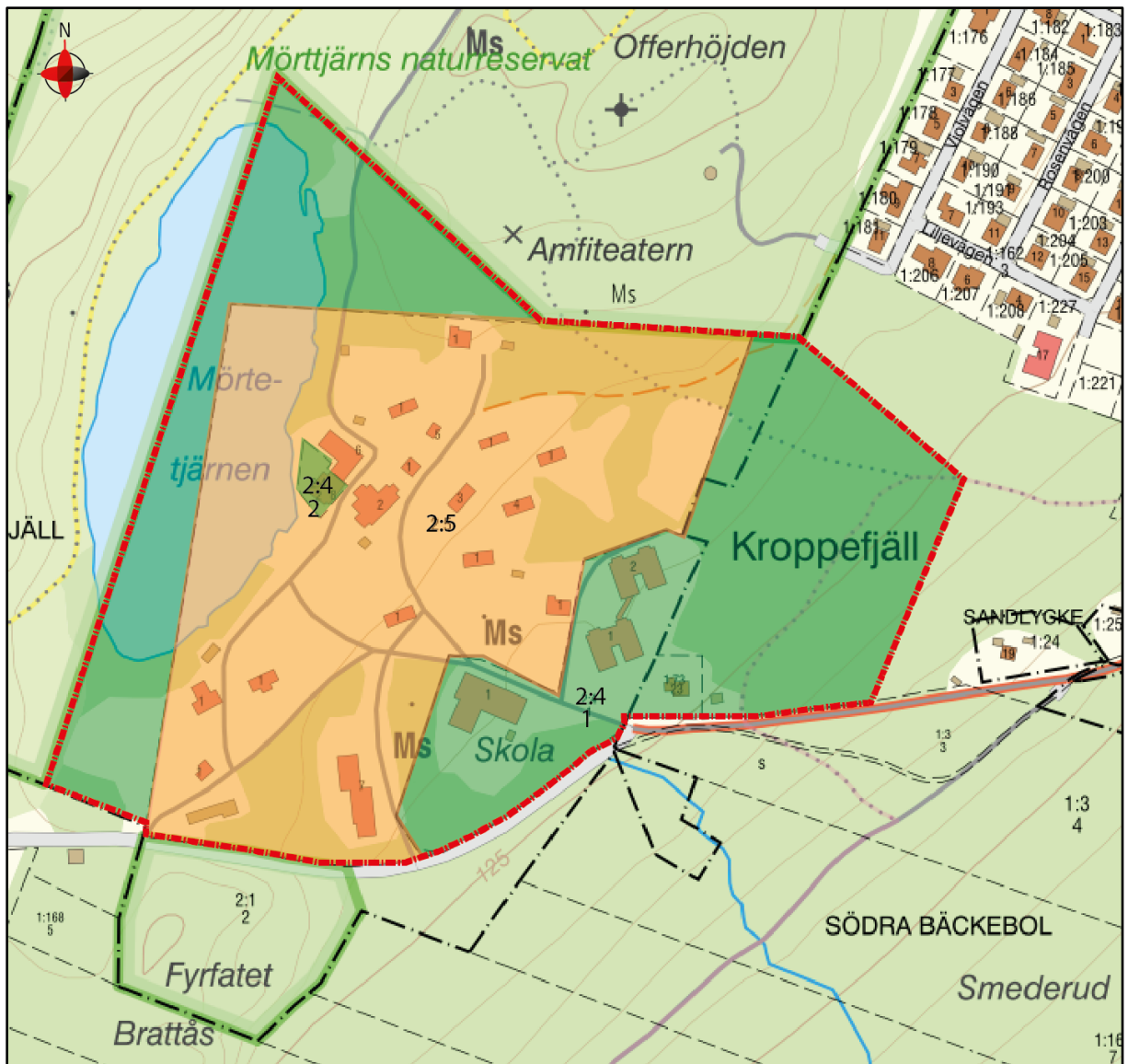
## Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet i förhållande till Dals Rostocks samhälle.

Planområdet ligger sydväst om Dals Rostock och har en areal om cirka 15 hektar. Planområdet innefattar följande fastigheter:

<b>Fastighet</b>	<b>Ägare</b>
Kroppefjäll 2:1	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:4	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:5	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebo 1:73	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebo 1:162	Melleruds kommun



Berörda fastigheter. Röd streckad linje är ungefärligt planområde, mörkgröna områden ägs av kommunen, orange område ägs av privat fastighetsägare. Källa: Min karta, Lantmäteriet.



## Handlingar

Planhandlingen utgörs av:

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning (*denna handling*)
- Beskrivning av planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (*publiceras inte på internet*)

Till planen hör dessutom:

- Samrådsredogörelse (*utarbetas efter samrådet*)
- Granskningsutlåtande (*utarbetas efter granskningen*)

Övriga handlingar:

- Kroppefjälls sanatorium, Kulturhistorisk utredning inför detaljplan, Picea kulturarv, 2023:7
- Miljöhistorisk inventering, Ensucon, 2023-03-23
- Naturvärdesinventering i Kroppefjäll, Ensucon, 2022-04-28
- Projekterings-PM/Geoteknik, Kroppefjäll 2:5, Bohusgeo AB, 2023-04-27

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Riksintressen

Hela planområdet ingår i riksintresse för naturvård, Kroppefjäll med Teåkersälven och Stora Halängen.

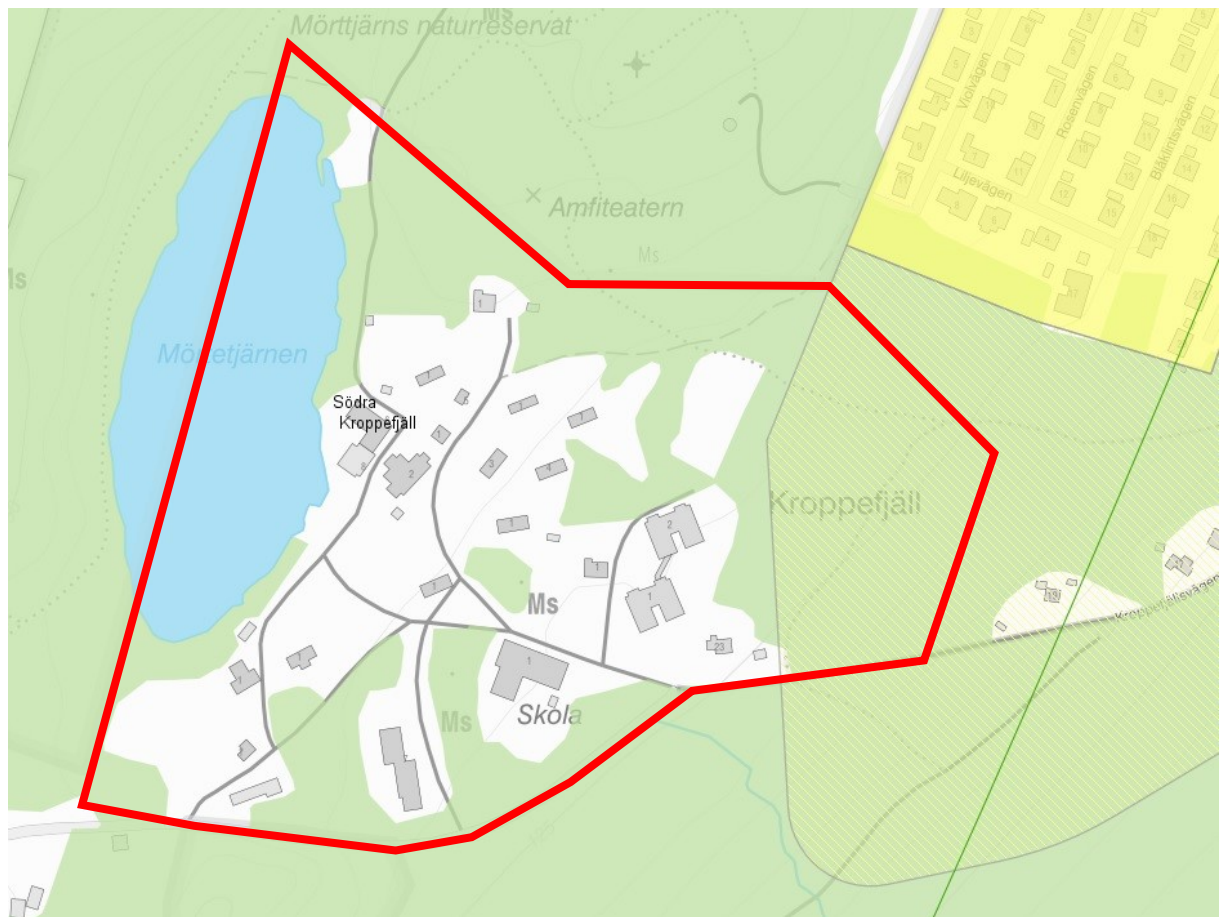
Då planläggningen sker i riksintresseområdets östra del, i omedelbar anslutning till områdesgränsen och Rostocks tätort inom ett område som till största delen redan är ianspråktaget görs bedömningen att planläggningen inte kommer att utgöra någon påtaglig skada på riksintresset.

### Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan nu – 2030* vilken antogs av kommunfullmäktige 2021-04-21. Området berörs inte av några fördjupningar eller tillägg till översiktsplanen.

### Markanvändning

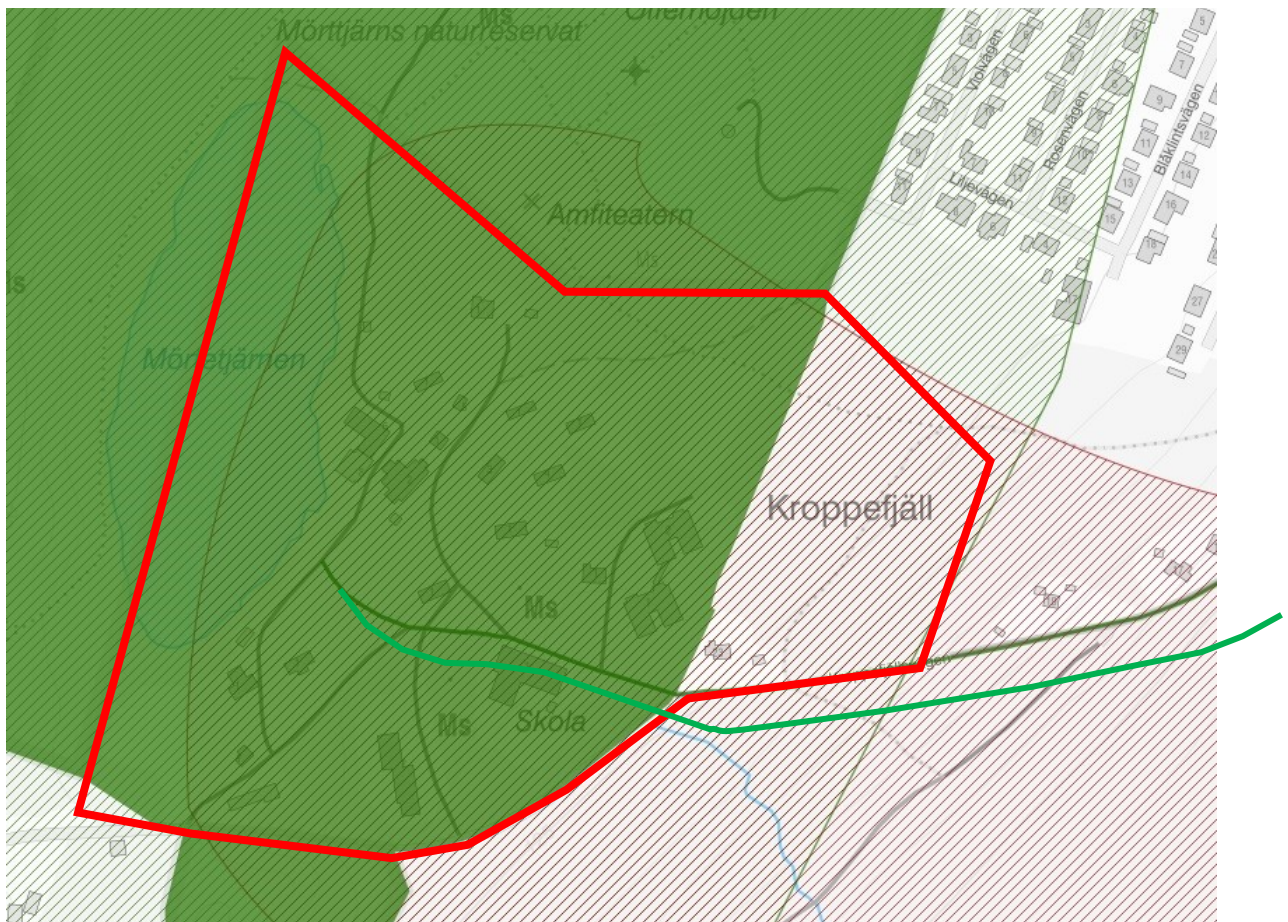
I översiktsplanen är större delen av planområdet utpekad som skogsmark, även de trädbevuxna delarna av parkområdet. Övriga markområden inom parkområdet har ingen utpekad markanvändning. Skogsområdet i öster är förutom att vara skogsmark även utpekad som utvecklingsområde för bostäder.



*Markanvändning. Gröna ytor är kategoriserade som skogsmark, gult som stadsbygd och tätortsområde för bostäder medan snedstreckat gult område är kategoriserat som utvecklingsområde för bostäder. Utsnitt ur översiktsplanen.*

### **Utvecklingsstrategi**

I utvecklingsstrategin ingår hela planområdet i rekreationsområdet Kroppefjäll. Hela parkområdet ingår i rekreationsområdets värdekärna. Huvuddelen av planområdet ingår även i det utvecklingsområde för bebyggelse som pekats ut omedelbart söder och öster om Dals Rostocks tätort. I utvecklingsstrategin finns även ett grönt samband längs Kroppefjällsvägen vilket binder samman Brunnsparken med Mörtetjärnen. Gröna samband definieras som stråk av växtlighet som kopplar samman platser och utgör viktiga leder för närhet till natur- och rekreationsområden.

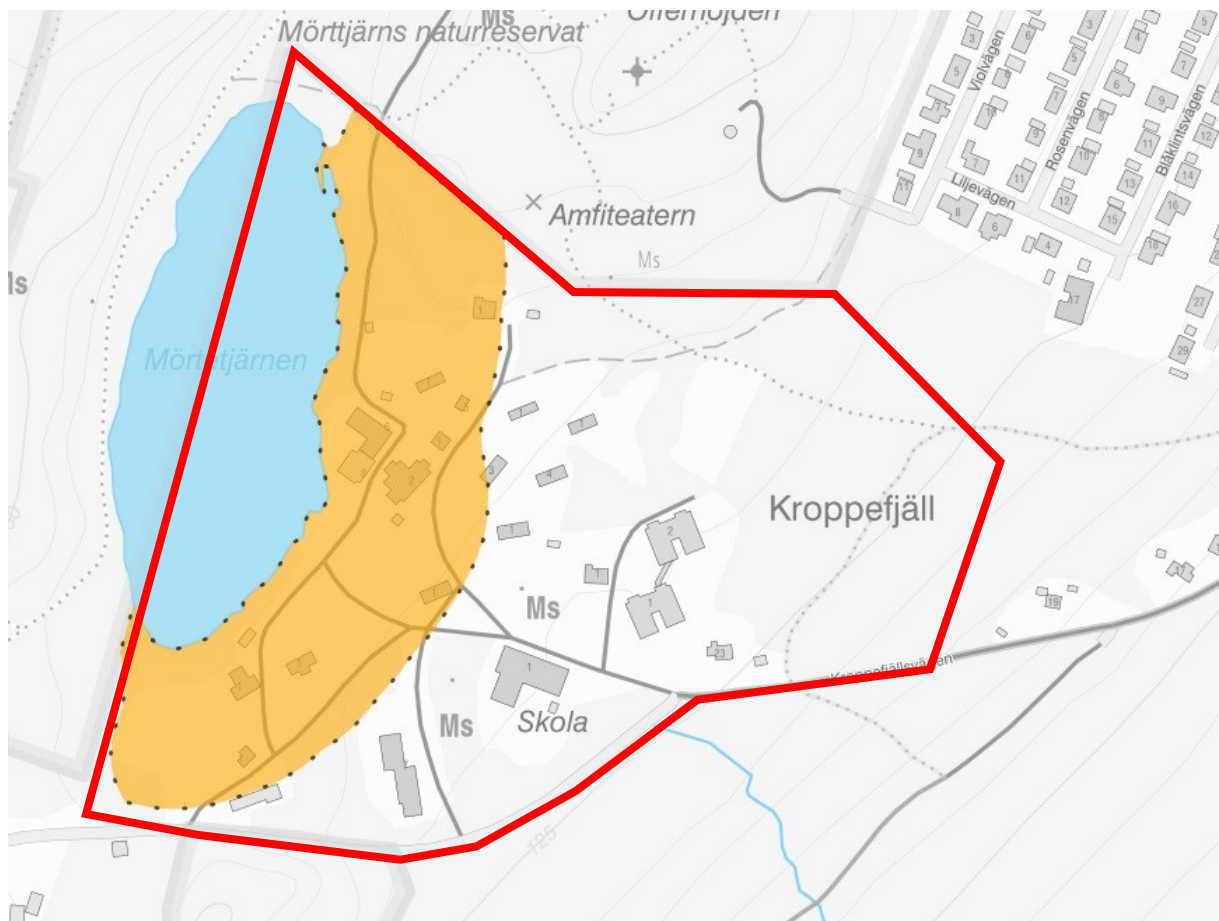


*Utvecklingsstrategi. Rött snedstreckat område är utvecklingsområde för bebyggelse, grönt snedstreckat område är rekreationsområde Kroppefjäll medan det enfärgade gröna området utgör värdekärna i rekreationsområdet Kroppefjäll. Här syns även det utpekade gröna sambandet mellan Brunnsparken och Mörtetjärnen som löper längs Kroppefjällsvägen och vidare genom planområdet upp mot Mörtetjärnens strand. Utsnitt ur översiktsplanen.*

### **Landsbygdsutveckling i strandnära lägen - LIS**

Landområdet inom 100 meter från Mörtetjärnens strand är i översiktsplanen utpekad som LIS-område (område för landsbygdsutveckling i strandnära läge). Syftet med LIS-området är att möjliggöra för utveckling och expansion av den befintliga verksamheten som innefattar övernattnig och naturturism. LIS-området gör det även möjligt att ändra markanvändningen till bostäder inom delar av området. Antal möjliga nya bostäder i LIS-området uppskattas till ungefär tio, vilket huvudsakligen ska åstadkommas genom ändrad användning av befintliga byggnader. Vattenområdet i anslutning till stranden omfattas inte av LIS.





LIS. Orange område intill Mörstjärnen är utpekad LIS-område. Utsnitt ur översiktsplanen.

### Sammanfattning

Den föreslagna planläggningen kan bara delvis sägas vara förenlig med översiktsplanen samtidigt som planen har ett stort allmänt intresse varför detaljplanen handläggs med ett utökad förfarande.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

### Planprogram

På grund av områdets begränsade storlek har det inte bedömts nödvändigt att ta fram något planprogram.

### Gestaltningprogram

Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram något gestaltningprogram för området. Målet är att bevara och utveckla nuvarande karaktär som härstammar från områdets tidigare användning som sanatorium vilket i huvudsak kommer att styras med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser.

Tillkommande bostadsbebyggelse i östra delen av området bedöms inte få någon direkt koppling till den äldre sanatoriebebyggelsen och behöver därför inte förhålla sig till den utformningsmässigt.

### Strandskydd

Området kring Mörstjärnen omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandkanten. Strandskyddet gäller på båda sidor av strandlinjen, det vill säga både upp på land och ut i vattnet.

## SAMRÅDSHANDLING

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen kan under särskilda omständigheter upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas. Förutsättningarna för ett upphävande är att det finns särskilda skäl och att intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som kan åberopas är om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

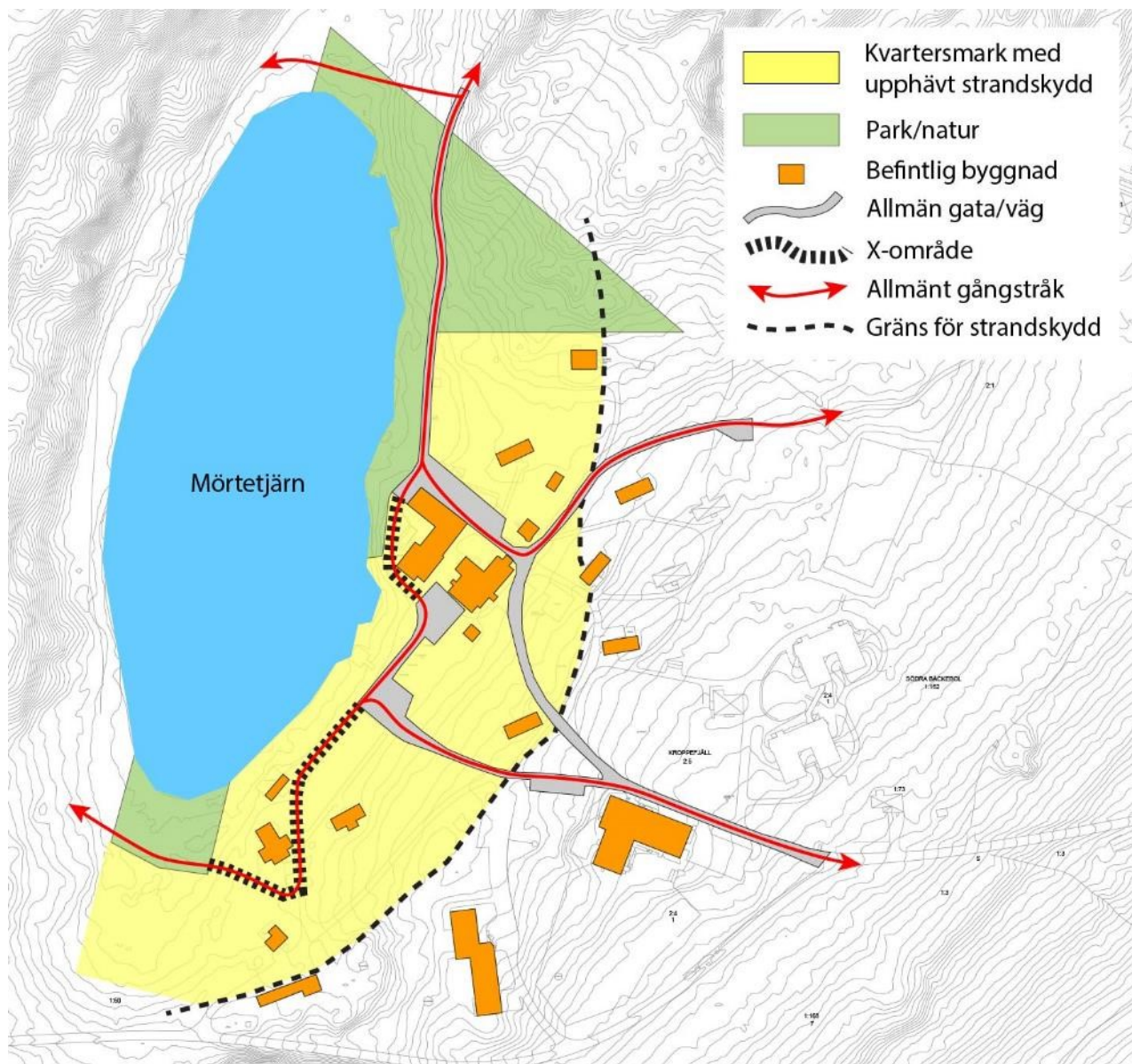
Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

I detta fall garanteras fri passage längs strandlinjen genom den gångväg som i dag löper längs största delen av området samt av de två allmänna gator som ansluter till gångvägen i mitten av området. I södra delen av området ligger ett bostadshus som med tillhörande hemfridszon omöjliggör passage längs strandlinjen. Gångvägen gör här en sväng runt bostadshuset för att sedan leda in mot naturmarken söder om Mörtetjärnen där gångvägen passerar mellan området för ställplatser och vattnet. Passagen över kvartersmarken vid bostadshuset säkerställs genom ett x-område för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Längre mot norr finns ytterligare ett x-område över den fastighet där områdets värmeverk är placerat.

Öster om gångvägen är delar av området bebyggt på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, dels genom de faktiska byggnaderna dels genom den hemfridszon som finns kring befintliga bostäder, medan andra delar ligger bakom den befintliga bebyggelsen så att de områdena kan sägas vara väl avskilda från området närmast strandlinjen.

Kvar blir ett antal mindre områden mellan befintlig bebyggelse och strandlinjen där bedömningen har gjorts att ett upphävande av strandskyddet kommer att bidra till utvecklingen av landsbygden genom att befintlig verksamhet ges möjlighet att använda området för olika arrangemang samt uppföra byggnader kopplande till verksamheten. På markremsan närmast vattnet har dock förbud mot att uppföra byggnader införts. Ytan används idag av verksamheten för bland annat uppläggning av kanoter och vid olika arrangemang. Situationen efter ett upphävande av strandskyddet samt införande av x-områden beskrivs i följande karta.



*Upphävt strandskydd och allmänt tillgängliga områden och gångstråk till och längs Mörtetjärnen.*

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Förutsättningar*

Planområdet kan grovt delas in i tre naturtyper, skogsmark, parkmark och vatten. Skogsmarken återfinns i norra och östra delarna av området. Skogsmarken i norr angränsar till Mörtetjärns naturreservat. Nästan all övrig mark inom området kan kategoriseras som parkmark med lite olika inriktning och skötsel. Centralt inom området består parkmarken av klippta gräsytor och större lövträd medan den i de yttre delarna mer har karaktären av engelsk park. Det finns även ett antal ytor som kanske bäst kan kategoriseras som igenväxande parkmark med sly och mindre lövträd.





Som underlag för planläggningen har en naturvärdesinventering tagits fram, *Naturvärdesinventering i Kroppefjäll, Mellerud, Ensucon, 2022-04-28*. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt SIS 19900:2014 "Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning". Det huvudsakliga syftet med inventeringen var att värdera naturområdets betydelse för biologisk mångfald. Klassificeringen av naturvärden sker enligt en fyrgradig skala där naturvärdesklass 1 innebär det högsta naturvärdet, klass 2 innebär högt naturvärde, klass 3 innebär påtagligt naturvärde och klass 4 innebär ett visst naturvärde. Inom ramen för arbetet har fem naturvärdesobjekt identifierats, tre med påtagligt naturvärde (klass 3) och två med visst naturvärde (klass 4).





<ul style="list-style-type: none"> <li>⬜ Inventeringsområde</li> <li><b>Naturvårdesobjekt</b></li> <li>■ Påtagligt naturvärde (klass 3)</li> <li>■ Visst naturvärde (klass 4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Skyddsvärda träd</li> <li>● Bok jätteträd</li> <li>● Lönn</li> <li>● Lönn jätteträd</li> <li>● Skogslind</li> <li>● Tall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Skyddade arter</li> <li>▲ Vanlig padda (Bufo bufo)</li> <li><b>Generella biotopskydd</b></li> <li>— Allé</li> </ul>
--	--	--

Naturvårdesobjekt 1 i sydvästra delen av planområdet är ett låglänt och fuktigt skogsområde i anslutning till Mörtetjärnen. Här växer bland annat al och sälg samt vit- och blåsippor. De naturvårdsarter som identifierats är padda och blåsippa vilka båda är fridlysta. Övriga värdeelement i området är vindfällan och skrymslen för till exempel mindre gnagare. Objektet bedöms ha visst naturvärde (klass 4).



Vyer från naturvårdsobjekt 1 och 3

Det andra naturvårdsobjektet är området väster om Kroppefjälls bed & breakfast. Här har ett antal skyddsvärda träd identifierats, bland annat tre lönnar, varav den ena kategoriseras som jätteträd, och en tall. Området är varierat med inslag av sten, barmark och berg i dagen. Här finns också bohål av olika slag samt de fridlysta naturvårdsarterna padda och blåsippa. Objektet bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3).

Det tredje naturvårdsobjektet är skogsområdet i nordvästra delen av planområdet. Området är kuperat och bedöms ha stor variation med vatten, berg i dagen, gräsmattor och skog. Vegetationen består främst av barrträd och yngre björkar men även av lindar och mindre ekar. Här finns också bohål av olika slag, vindfällerna samt de fridlysta naturvårdsarterna padda och blåsippa. Objektet bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3).

Centralt i området finns det fjärde naturvårdsobjektet vilket består av den allé som sträcker sig upp genom parken samt parkområdet norr om allén. Förutom alléträden så växer här ädellövträd så som bok, lind och lönn samt vit- och blåsippor. Två av lönnarna är kategoriserade som jätteträd. Objektet bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3).

Femte naturvårdsobjektet inom området är ett område med asksly och småaskar strax väster om före detta Kroppefjällshemmet. På grund av asksjukan är ask en rödlistad art i kategorin stark hotad.

#### *Planförslag och konsekvenser*

I planen föreslås en ställplats för husbilar på större delen av ytan för naturvårdsobjekt 1. Ställplatsen sträcker sig från söder fram mot den stig som löper runt Mörtetjärnen och även förbinder planområdet med stigsystemet vid OK Kroppefjälls anläggning. Mellan stigen och vattnet planläggs marken som naturmark. Konsekvensen blir att stora delar av den fuktiga skogsmarken kan försvinna och ersättas av en grusad yta.

Vad gäller naturvårdsobjekt 2 så hamnar det inom mark planlagd för centrum, bostäder och tillfällig vistelse. De utpekade träden får skydd i planen genom bestämmelse om att träden bara får tas ned om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. I övrigt ges inget skydd av vegetationen i planen. Bedömningen är dock att de största värdena finns i den västra delen av naturvårdsobjekt där terrängen är mest kuperad och de skyddade träden står. Då den tillåtna exploateringsgraden är förhållandevis begränsad är det mest sannolikt att ny bebyggelse kommer att styras till ytorna norr om Kroppefjälls bed & breakfast där marken är flackare.

Naturvårdsobjektet i nordväst planläggs till stora delar som naturmark. Undantaget är de delar som är kopplande till bebyggelsen och som därför planläggs för bostäder och tillfällig



## SAMRÅDSHANDLING

vistelse. På de västra delarna av bostadsmarken är det dock förbjudet att uppföra byggnader. Dock kan vegetationen tas ned av andra skäl.

Det fjärde naturvårdsobjektet, vilket består av den centrala delen av parken, planläggs som parkmark. Vägen som löper längs parkmarkens södra sida kantas av en allé. Allén ges inget skydd i planen men omfattas av det generella biotopskyddet vilket innebär att det krävs dispens för att beskära eller ta ned träd i allén. De två bokarna som står inom parkområdet skyddas genom bestämmelse om att träden bara får tas ned om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Slutligen ges även den utpekade skogslinden samma skydd som övriga utpekade träd, det vill säga att trädet bara får tas ned om det blir sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Det område med mindre askar och asksly som växer strax väster om före detta Kroppefjällshemmet ges inte heller något skydd i planen på grund av risken att beståndet drabbas av asksjuka och därför måste tas bort.

## Kulturmiljö

### *Förutsättningar:*

Parken och bebyggelsen inom planområdet härstammar till största delen från före detta Kroppefjälls sanatorium vilket stod färdigt år 1911 och var det första sanatoriet i dåvarande Älvsborgs län. Bebyggelsen har kompletterats och anpassats under åren. Då området är kulturhistoriskt intressant har en kulturmiljöutredning genomförts, *Kulturhistorisk utredning inför detaljplan för Kroppefjäll 2:5 m.fl. Picea kulturarv, 2023*, för att få en djupare kunskap om parkens och byggnadernas kulturmiljövärden inför arbetet med detaljplanen.



*Flygfoto över sanatorieområdet 1935. Foto från Vänersborgs museum*

I utredningen beskrivs området som en välbevarad sanatoriemiljö från början av 1900-talet med ett stort antal i allmänhet välbevarade byggnader, monument och minnesmärken, i en nationalromantisk stil, belägna i en välbevarad parkmiljö med tidstypisk grönstruktur. Tillsammans utgör de olika byggnaderna och elementen en kulturmiljö med mycket höga värden.

### **Klassificering av byggnader**

I utredningen klassificeras byggnaderna i tre klasser, blå byggnader, gröna byggnader och gula byggnader enligt följande.

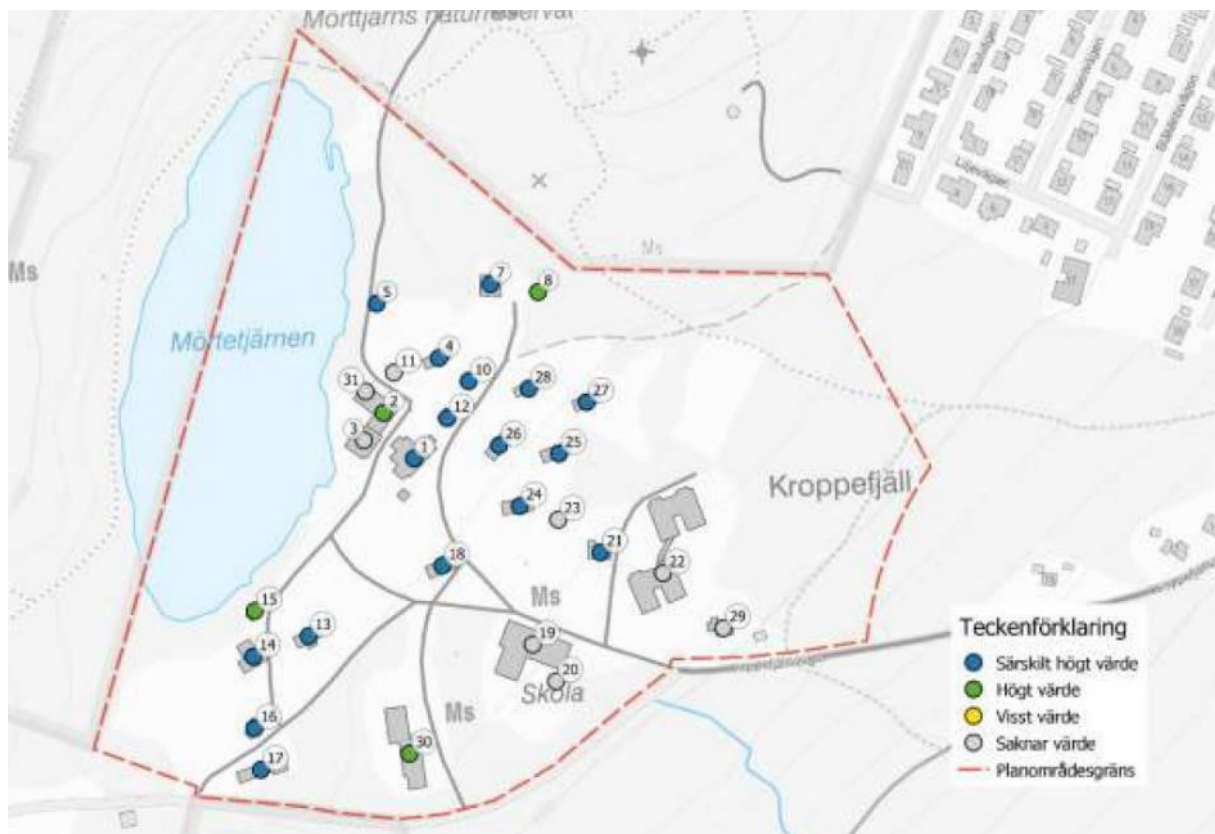
Byggnader i klass blå beskrivs som byggnader med särskilt höga kulturhistoriska värden eller ingår i ett bebyggelseområde med särskilt höga kulturhistoriska värden. Blåklassade byggnader eller bebyggelser bedöms vara av ett sådant kulturhistoriskt värde att de omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen (PBL) – Förvanskningsförbud.

Byggnader i klass grön beskrivs som i huvudsak välbevarade, med höga kulturhistoriska värden. Grönklassade byggnader bedöms vara av ett sådant kulturhistoriskt värde att bestämmelserna i 8 kap. 17 § PBL - Varsamhetskrav bör särskilt uppmärksammas vid ändringar.

Klass gul innebär att byggnaden bedöms i utredningen ha positiv betydelse för stadsbildningen/bebyggelseområdet och/eller har visst kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader har i många fall genomgått så omfattande ändringar att deras viktigaste exteriöra karaktärsdrag har förtagits. Gulklassade byggnader eller bebyggelser bedöms omfattas av de generella varsamhetskraven i bestämmelserna i 8 kap. 17 § PBL.

Inom området har utredningen identifierat 17 byggnader som bedömdes ha särskilt höga kulturhistoriska värden och fyra byggnader med höga kulturhistoriska värden. Övriga byggnader ansågs sakna kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader bedöms dock var välanpassade och förvanskar inte den utpekade kulturmiljön, men de hör heller inte samman med den och bidrar därför inte med några kulturhistoriska värden i sammanhanget.

Kartan nedan visar alla byggnader som inventerades i kulturmiljöutredningen och hur de klassificerats. För beskrivningar av de enskilda byggnaderna och dess värden hänvisas till utredningen.



### Områdesbeskrivning

Området beskrivs som en parkliknande miljö vid Mörtejärnen var i det ligger cirka 30 relativt små byggnader sporadiskt utplacerade i en lite böljande terräng. Merparten av byggnaderna är uppförda under sanatorietiden mellan åren 1911–1950, och majoriteten av dem är uppförda innan år 1920. Två byggnader är uppförda efter att sanatorieverksamheten upphörde, nuvarande förskolan år 1974 och före detta demensboendet Kroppefjällsgården år 1984. Två äldre torp fanns på platsen innan sanatoriet anlades på platsen. Byggnaderna uppförda under sanatorietiden har en tämligen homogen utformning. Nästan alla byggnader är i 1,5–2 plan, har röda träfasader med vita snickerier och taktäckning av antingen skiffer eller lertegel. Ett fåtal byggnader har putsade fasader. Kupor och frontespiser förekommer ofta. Socklarna är av huggen natursten eller putsade. Av de tio kvarvarande paviljongerna är tre uppförda år 1913 efter samma ritningar varför de exteriört är helt lika. Sju paviljonger är uppförda år 1911 och av dem har alla utom en, en i grunden lik utformning. Byggnaderna har till största del ursprungliga fönster vilka består av speciella vädringsfönster med många spröjs och lufter. Entrépartierna är dock generellt ändrade och i vissa fall flyttade. Arkitekturen beskrivs som tydligt nationalromantisk med jugendinslag i vissa byggnader. Byggnaderna ligger utspridda men binds samman av oregelbundna gångvägar. Trähusbebyggelsen ligger ganska samlad i områdets kärna, i närheten av den större centralbyggnaden. Två större villor ligger något avsides och tydliggör en viss hierarki och struktur inom området. Senare tillägg som det funktionalistiska personalbostadshuset från år 1950 liksom byggnaderna från år 1974 respektive år 1984 är placerade en bit ifrån den tidigare sanatoriebebyggelsen.





Äldre bebyggelse inom planområdet. Läkarvillan och en av paviljongerna (övre raden). Ett av de ursprungliga torpen och ytterligare en paviljong (nedre raden).

Bebyggelsen inom planområdet ligger avskuret från samhället och övrig bebyggelse, omgivet av ett vidsträckt skogslandskap. Grönstrukturen inom bebyggelsemiljön beskrivs som parklik men med en okonstlad karaktär med grupper av flera stora lövträd av bland annat björk, lönn, lind och bok. Från entrén till området löper en allé av relativt unga hamlade lönnar och i anslutning till entrén finns flera större friväxande idegranar. Kring bostadshusen finns fruktträd, bärbuskar och enstaka prydnadsbuskar samt vid läkarvillan ett parti av en klippt häck vilket tyder på att det på sina ställen tidigare har funnits mer omfattande trädgårdsanläggningar. Mellan byggnaderna och vägarna som förbinder dem finns öppna gräsytor.

I planområdets östra del, där det föreslås ny bostadsbebyggelse, finns ett mer sammanhängande skogsområde med äldre barrträd i norr och yngre löv och sly i söder. Mellan det föreslagna exploateringsområdet och den äldre sanatoriebebyggelsen finns Kroppefjällsgården från 1980-talet samt en före detta fotbollsplan som anlades på 1960-talet. Både byggnaden och fotbollsplanen ligger inbäddade bland lövträdsridåer. På fotbollsplanen finns idag en större hundrastgård. Lövträdsdungar bäddar i både planområdets norra och södra del in bebyggelsen samtidigt som den skapar mjuka övergångar från de byggda miljöerna till den omgivande skogen. Mot tjärnen väster om bebyggelsen är grönstrukturen mer öppen men några större träd, bland annat ett albestånd och en del björkar, finns invid strandkanten.

### Förslag på planbestämmelser:

I kulturmiljöutredningen ges följande förslag på planbestämmelse för att värna områdets kulturmiljövärden:

#### Skyddsbestämmelser

Skyddsbestämmelser ska användas för byggnader som har klassats som särskilt värdefulla. Samtliga utpekade byggnader bör få skyddsbestämmelser r och q<sub>1</sub>.

## SAMRÅDSHANDLING

- r - Byggnaden får inte rivas.
- q<sub>1</sub> - Byggnadens karaktärsskapande ursprungliga exteriör ska bevaras i konstruktion, form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

*Observera att ovanstående endast är kulturmiljöutredningens förslag till skyddsbestämmelser.*

Utöver skyddsbestämmelserna ovan bör byggnader med helt eller delvis bevarade ursprungliga fönster, ursprungliga dörrar respektive taktäckning av skiffer förses med skyddsbestämmelserna q<sub>2</sub> och/eller q<sub>3</sub> och/eller q<sub>4</sub>.

- q<sub>2</sub> - Byggnadens originalfönster ska bevaras, vilket innebär att fönsterkarmar och -bågar inte får bytas ut, sättas igen eller på annat vis förvanskas. Underhåll av originalfönsterna ska ske med material, teknik och kulörer lika ursprungligt.
- q<sub>3</sub> - Byggnadens originaldörrar ska bevaras, vilket innebär att dörrar inte får bytas ut, sättas igen eller på annat vis förvanskas. Underhåll av originaldörrar ska ske med material och kulörer lika ursprungligt.
- q<sub>4</sub> - Byggnadens taktäckning med skiffer ska bevaras.

*Observera att ovanstående endast är kulturmiljöutredningens förslag till skyddsbestämmelser.*

### Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelserna ska enligt utredningen gälla för hela § 8:13-område enligt PBL och tillämpas för byggnader eller delar av byggnader som inte omfattas av skyddsbestämmelserna ovan.

- k<sub>1</sub> - Byggnadernas karaktärsskapande form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.
- k<sub>2</sub> - Fasader ska vara av stående panel med locklist, målade med röd slamfärg, såvida fasaden inte av tradition haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra.
- k<sub>3</sub> - Fönster som inte är skyddade med q ska till form, material, utformning, proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, linoljefärg och linoljekitt, såvida fönstren inte av tradition haft ett annat utförande. I samband med eventuellt fönsterbyte ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering.
- k<sub>4</sub> - Dörrar och portar som inte är skyddade med q ska till material, utformning, proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med eventuellt dörrbyte ska intentionen vara att återskapa dörrarnas ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering.
- k<sub>5</sub> - Tak som inte är skyddade med q ska ha en taktäckning av skiffer eller rött ofalsat lertegel såvida taket inte av tradition haft ett annat material, som falsad plåt eller papp, vilket då kan vara att föredra.

*Observera att ovanstående endast är kulturmiljöutredningens förslag till varsamhetsbestämmelser.*

#### Utökad lovplikt

Inom § 8:13-området bör enligt utredningen utökad bygglovsplikt införas. Syftet är att ändringar, så som uppförandet av skyddade uteplatser, mur eller plank, skärmtak eller komplementbyggnad samt andra bygglovsbefriade åtgärder ska kunna prövas i bygglovet. På grund av områdets känslighet för förändring bör utökad bygglovsplikt gälla för hela området, det vill säga även för byggnader som inte är klassad som kulturhistoriskt värdefullt. Bygglovsplikten bör enligt utredningen utökas till att även gälla:

- ändring av ett byggnadsverk eller ett bebyggelseområde,
- i övrigt bygglovsbefriade åtgärder, samt
- att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m<sup>2</sup>, så kallad friggebod.

#### Bestämmelser för att skydda parken och den gröna miljön

Parken och den gröna miljön kring byggnaderna inom sanatorieområdet är av stor betydelse för områdets kulturhistoriska värden. Förslagen i nedanstående rekommendationer syftar till att bibehålla den öppna, parklika karaktären och att motverka avgränsningar, inhägnader och inrättandet av något som kan upplevas som trädgårdstomter i anslutning till byggnaderna. Befintliga gångar och vägar inom området ska bevaras liksom de uppvuxna träden.

För att skydda helhetsupplevelsen av kulturmiljön anser utredningen att kan det vara lämpligt att fastställa i detaljplanen att:

- ytterligare avstyckningar av nuvarande fastighet 2:5 inte får göras,
- parkområden inom fastighet 2:5 markeras som prickmark,
- ange begränsad byggrätt för den nyavstyckade fastigheten (Gröna lyktan) samt att markera prickmark kring bostadshuset,
- parkering endast får ske på befintliga parkeringsplatser,
- träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk,
- nya planteringar av vedartade växter ska överensstämja med och/eller komplettera den befintliga grönstrukturen vad gäller placering och växtens karaktär, och
- monument såsom minnesstenar och fornlämningsliknande lämningar registrerade i Kulturmiljöregistret inte får flyttas, täckas över eller förstöras.





*Utsikt mellan paviljongerna ner mot områdets entré.*

*Planförslag och konsekvenser:*

Sedan sanatorieverksamheten upphörde 1960 har området överlevt genom att det anpassats och använts till annat än det ursprungligen var tänkt. För att trygga områdets fortsatta överlevnad måste området fortsatt kunna utvecklas och anpassas till sin samtid och framtida behov. Detta innebär att önskan av att bevara området delvis krockar med behovet av att kunna utveckla området.

En annan faktor som måste beaktas är de ekonomiska förutsättningarna, det vill säga krav på material och underhåll måste anpassas till de fastighetspriser och hyresnivåer som gäller i Dals Rostock och Melleruds kommun samt till befintliga hyresgästers betalningsförmåga och fastighetsägarnas intäkter.

Av ovanstående anledningar har antalet och omfattningen av de bestämmelser som är avsedda att bevara byggnader och parkområde begränsats något jämfört med kulturmiljöutredningens förslag. För att förhindra rivning av de mest värdefulla byggnaderna införs rivningsförbud för bland annat samtliga bevarade paviljonger och äldre tjänstebostäder, ursprungliga delar av centralbyggnaden, de före detta torpen, byggnaden för förvaring av röntgenplåtar samt den äldre ekonomibygnaden i sydvästra delen av området.

Varsamhetsbestämmelser införs i varierande grad för fönster, taktäckning och fasader enligt följande:

- k<sub>1</sub> - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning.
- k<sub>2</sub> - Taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel.
- k<sub>3</sub> - Fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

## SAMRÅDSHANDLING

- k<sub>4</sub> - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning eller återföras till originalutseende.
- k<sub>5</sub> - Byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

Varsamhetsbestämmelsen om taktäckning införs för de byggnader som i dagsläget har taktäckning av skiffer eller lertegel. Bestämmelsen innebär att det är tillåtet att ersätta ett skiffertak med ett lertegeltak. För byggnader med annan taktäckning som till exempel plåt eller papp införs inga varsamhetsbestämmelser.

Byggnader som inte omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser är främst de byggnader som tillkommit efter nedläggningen av sanatorieverksamheten som till exempel förskolebyggnaden, före detta Kroppefjällshemmet, värmeverket och den nyare delen av centralbyggnaden. Dock omfattas inte heller nuvarande Kroppefjäll bed & breakfast (personalbyggnaden från 1950) av rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser. Detta då den redan idag avviker från resten av byggnaderna och dessutom ligger förhållandevis avskilt från den äldre bebyggelsen.

Det obebyggda parkstråket i centrala delarna området skyddas genom att det planläggs som parkmark.

Parkmiljön kring paviljongerna i norra delen av området skyddas delvis genom att stora mängder prickmark införs kring byggnaderna. Några regler om avstyckning införs inte vilket innebär att det kommer att vara möjligt att bilda separata fastigheter för varje paviljong. Skulle detta ske kommer det med stor sannolikhet att skapas trädgårdslika tomter kring varje paviljong. Vidare kommer det då gå att bygga till så kallade attefallstillbyggnader på paviljongerna samt uppföra både attefallshus och friggebod på fastigheterna trots prickmarken. För att kunna styra placering och utformning av attefallstillbyggnader, attefallshus och friggebodar införs utökad lovplikt inom de områden i planen där det i framtiden finns en möjlighet att det skulle kunna bli aktuellt med sådana komplement, det vill säga inom de områden på Kroppefjäll 2:5 som ges användningen B - bostäder på ett eller annat sätt.

## Geotekniska förhållanden

För att få en uppfattning om de geotekniska förhållandena inom planområdet har Bohusgeo AB på uppdrag av Melleruds kommun utfört en geoteknisk undersökning. Syftet med undersökningen var att undersöka de geotekniska förhållandena och att utreda förutsättningarna för detaljplan med avseende på släntstabilitet, översiktliga grundläggningsförhållanden och markradonförhållanden. Beskrivningarna av förutsättningarna nedan är till största delen hämtade ur Bohusgeos rapport.

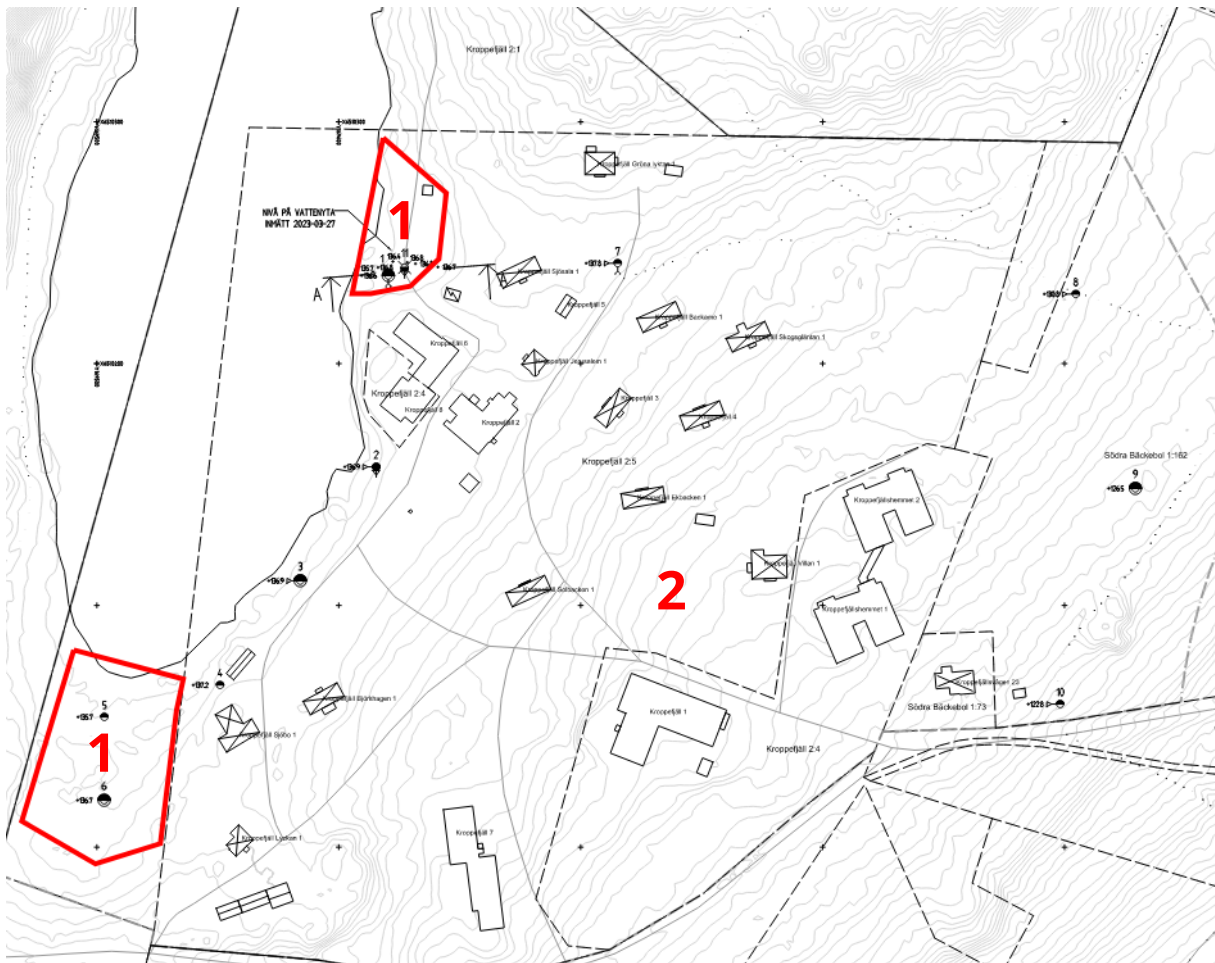
### *Förutsättningar*

I rapporten beskrivs det undersökta området som ett äldre område för sanatorium cirka 400 x 300 meter vilket i väster gränsar till Mörtetjärnen och i övriga väderstreck till skogsmark. Nivåskillnaderna i området uppgår till 10–20 meter och området lutar svagt från öster mot väster. Lutningen på markytan är cirka 1:10-1:15. I anslutning till sjön sluttar sjöbotten flackt ut i vattnet och botten syns tydligt från land.

De geotekniska förhållandena kan delas in i två delområden. Delområde 1 är område med tunnare jordtäckte av torv underlagrad av grusmaterial och delområde 2 är fastmarksområde

## SAMRÅDSHANDLING

med grus och morän. I kartan nedan kategoriseras de röda områdena som delområde 1 medan resten av planområdet kategoriseras som delområde 2.



Indelning i delområden. Röda områden är delområde 1, övrig mark delområde 2. Karta från geotekniska PM:et.

### Delområde 1

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 5 meter och cirka 8 meter. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret, från markytan räknat, i huvudsak utgöras av:

- torv
- friktionsjord

Torven utgörs i huvudsak av en högförmulnad torv med en tjocklek av mellan cirka 0,7 och cirka 1,7 meter.

I anslutning till det norra området har släntstabiliteten beräknats i en sektion ner mot Mörte-tjärnen. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande under nuvarande förhållanden.

### Delområde 2

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 5 meter och mer än 10 meter. Sonderingarna har avbrutits på 5 resp. 10 meter. Jordlagren utgörs av sand, silt och grus. Troligen en morän mot djupet. Block förekommer i jorden och kan ses rikligt i markytan som jordbundna jordblock.



*Planförslag och konsekvenser*

Släntstabilitet

Släntstabiliteten har beräknats i det norra området i delområde 1. Här bedöms planerad bebyggelse kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Inom delområde 1 säger utredningen allmänt att skall torven skiftas ut mot friktionsjord om markytor och belastningar avses ändras samt att detta bör säkerställas med en planbestämmelse. Inom norra delen av delområdet finns ingen byggrätt varför det inte införs någon bestämmelse där. Inom södra delen av delområdet är marken planlagd för en ställplats för husbilar. Här införs utförandebestämmelsen om att torven ska skiftas ut om grundläggning ska ske direkt i mark.

Grundläggning

Då området i huvudsak utgörs av fasta friktionsjordar skall grundläggning antas kunna ske direkt i mark. Vid byggnation inom område med torv skall torven skiftas ut och då kan grundläggning utföras direkt i mark. Bestämmelse om detta har införts enligt ovan.

Infiltration

För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation med mera, bör infiltration övervägas.

## **Friytor, lek- och rekreationsområden**

*Förutsättningar*

Som tidigare institutionsområde uppfattas området idag huvudsakligen som ett stort parkområde med ett antal tidigare bostadspaviljonger utplacerade i parken. Häckar och staket saknas till stora delar varför parkområdet delvis upplevs som allmän plats trots att det i huvudsak är privatägt. Genom området löper gångstigar och vägar vilka delvis binder ihop bebyggelsen i Dals Rostock med skogen och stigsystemet kring Mörtetjärnen. Genom och i anslutning till området löper också Saedéns runda, en vandringsled ursprungligen anlagd för sanatoriets patienter. Senare har bland annat lekplats samt fotbolls- och beachvolleyplan anlagts på området. På fotbollsplanen finns idag en större hundrastgård.

*Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget innebär att stora delar av marken planläggs för permanentboende vilket gör att det parklikande området kan komma att upplevas mer privatiserat. I planen skapas stråk av allmän platsmark i form av natur- och parkmark samt gator vilka kommer göra det fortsatt möjligt för allmänheten att passera genom området, dock på ett mer styrt sätt än tidigare.

Delar av Saedéns runda samt stigen som förbinder nordöstra delen av planområdet med Dals Rostocks samhälle hamnar på kvartermark i planförslaget. För att trygga allmänhetens framtida möjlighet att utnyttja dessa samt passera området i anslutning till Mörtetjärnens östra strand har ett antal markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, x-områden, lagts in i planen.

Den bostadsbebyggelse som planeras i skogsområdet i öster kommer delvis att påverka befintligt stigsystem i östra delen av planområdet. Den öst-västgående stigen kan dras om i en något nordligare sträckning och den nord-sydgående stigen ersätts med den nya gatan.

Samtliga boende i planområdet kommer att ha mycket gott om fri- och lekytor inom området samt god tillgång till naturområdena i norr, väster och öster. Befintlig lekplats i de centrala delarna av området hamnar inom det område som planläggs som parkmark. Då lekplatsen inte uppfyller de kommunala kraven kan den komma att tas bort.

### **Bebyggelse**

#### *Förutsättningar:*

Befintlig bebyggelse inom före detta sanatorieområdet och dess historia beskrivs utförligt i avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

Utanför sanatorieområdet finns i dagsläget bara en enda byggnad. Denna ligger på fastigheten Södra Bäckebol 1:73 i anslutning till sanatorieområdets entré.



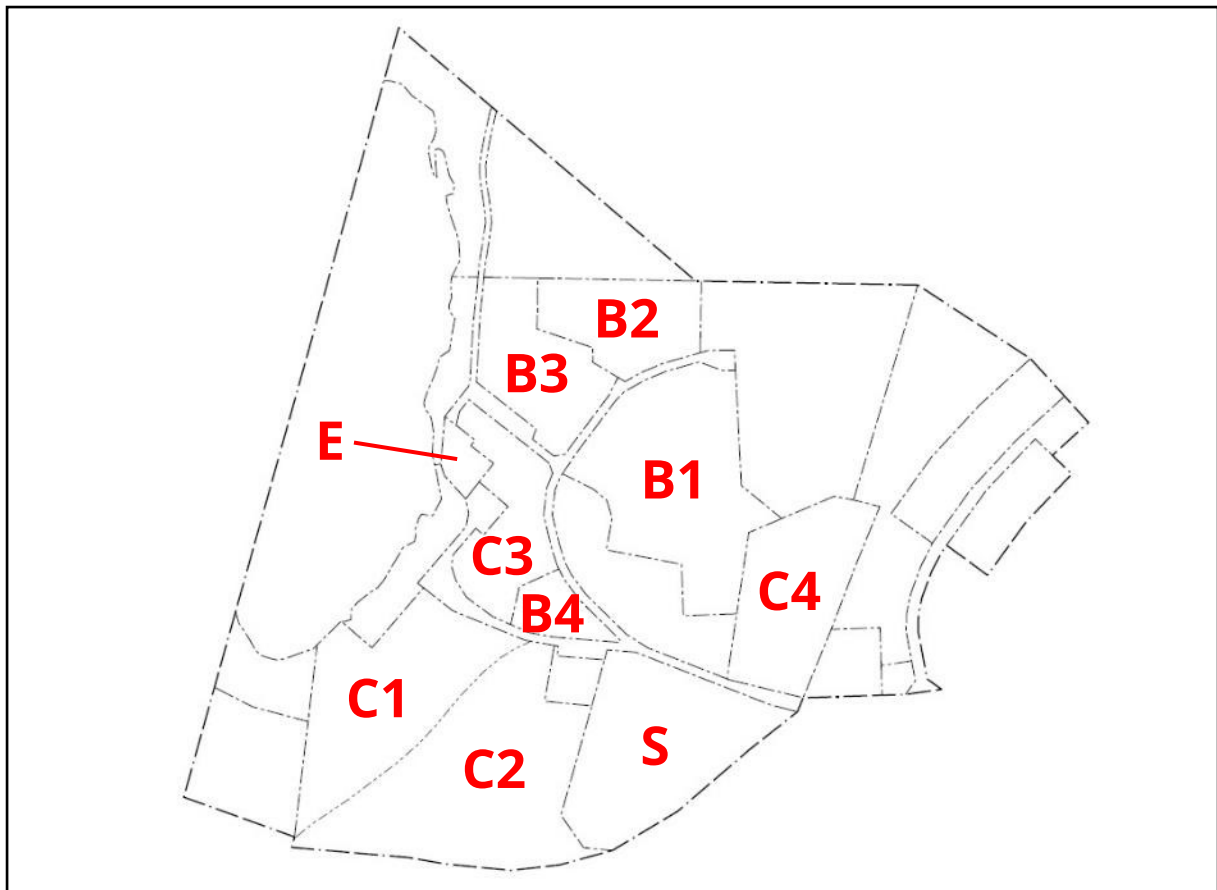
*Befintlig byggnad på Södra Bäckebol 1:73.*

Byggnaden är, baserat på nuvarande utseende, uppförd någon runt 1950 och har senare byggts till med en byggnadskropp i vinkel med den ursprungliga. Under den nyare byggnadskroppen finns ett källargarage. Huset är även tilläggsisolerat och har fått moderna fönster samt en rödmålad lockpanel av trä.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

En generell bakgrund till utformningen av bestämmelser med avsikt att bevara områdets kulturmiljövärden beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

Nedan beskrivs hur dessa bestämmelser använts inom olika delar av sanatorieområdet men även vilka andra bestämmelser som införts för att reglera bebyggelsen inom planområdet. Då området har olika förutsättningar delas det in i ett antal bebyggelseområden baserat på bland annat föreslagen användning samt natur- och kulturmiljövärden. Indelningen i bebyggelseområden framgår av nedanstående karta.



*Uppdelning i bebyggelseområden inom före detta sanatorieområdet*

#### B1 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B<sub>1</sub>) och tillfällig vistelse (O).

Med bostadsanknuten verksamhet menas en verksamhet med ett begränsat antal anställda där verksamhetsinnehavaren även bor i samma byggnad där verksamheten finns. Verksamheten får inte heller vara störande för närliggande bostäder vilket betyder att verksamheten till största delen ska bedrivas inomhus, ha begränsat antal besökare samt i övrigt generera begränsat med trafik.

Större delen av marken mellan de före detta paviljongerna är belagd med förbud mot att uppföra byggnader för att undvika förtätning av området.

Inom området finns två ytor med korsprickad mark där bara komplementbyggnader som till exempel garage eller carport får uppföras. Ytorna är cirka 18 x 7 meter och rymmer garage med plats för cirka sex bilar var. Bestämmelse har införts om att högsta nockhöjd för komplementbyggnaderna är 4,0 meter samt att fasaderna ska utföras i stående faluröd träpanel.

Befintliga byggnader har belagts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser om att:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

## SAMRÅDSHANDLING

I det fall de enskilda paviljongerna kan komma att styckas av till separata fastigheter för en- och tvåbostadshus finns bestämmelse om att bygglov kommer att krävas även för attefallstillbyggnader, attefallshus och friggebodar.

### B2 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B<sub>1</sub>) och tillfällig vistelse (O). Meningen är att området ska styckas av till en separat fastighet.

Där inget annat anges gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad kan uppföras in till 1 meter från fastighetsgräns. För att få en tydlig gräns mellan tomtmarken och omgivande naturmark införs bestämmelse om att det ska finnas en tydlig tomtplatsmarkering, till exempel staket eller häck, i fastighetsgräns mot naturmarken. Förutom den byggrätt som finns för befintlig huvudbyggnad finns det ytterligare byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> inom området. För den senare byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 5,0 meter samt att fasader ska vara av stående faluröd träpanel.

Befintlig huvudbyggnad har belagts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser om att:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning eller återföras till originalutseende,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

Det finns även bestämmelse om att bygglov kommer att krävas även för attefallstillbyggnad, attefallshus och friggebod.

### B3 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B<sub>1</sub>) och tillfällig vistelse (O). Större delen av marken mellan de före detta paviljongen och övriga äldre byggnader är belagd med förbud mot att uppföra byggnader för att undvika förtätning av området.

Befintliga byggnader har belagts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser om att:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

I det fall paviljongen och övriga byggnader kan komma att styckas av till separata fastigheter för en- och tvåbostadshus finns bestämmelse om att bygglov kommer att krävas även för attefallstillbyggnader, attefallshus och friggebodar.

B4 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B<sub>1</sub>) och tillfällig vistelse (O). Större delen av marken kring den före detta paviljongen är belagd med förbud mot att uppföra byggnader för att undvika förtätning av området.

Befintlig byggnad har belagts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser om att:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

I det fall paviljongen kan komma att styckas av till en separat fastighet för en- och tvåbostadshus finns bestämmelse om att bygglov kommer att krävas även för attefallstillbyggnad, attefallshus och friggebod.

C1 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna centrumändamål (C), bostäder (B) och tillfällig vistelse (O).

Förutom de byggrätter som finns för befintliga byggnader (två före detta paviljonger, bastu och ett före detta torp) finns det ytterligare byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> inom området. För den tillkommande byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 5,0 meter samt att fasader ska vara av stående faluröd träpanel.

Mot gatan i norr införs en zon på 4,5 meter med förbud att uppföra byggnader. Även mot vattnet och mot planområdesgränsen i söder och vägen omedelbart utanför planområdet införs zoner med byggnadsförbud. Mot vattnet är zonen drygt 25 meter och zonen mot vägen i söder har en bredd på 10 meter.

För att garantera allmänhetens möjlighet att gå längs Mörtetjärnens strand införs ett område med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik över befintligt gångstråk på kvartersmarken.

Befintliga byggnader utom bastun har belagts med rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelser har införts enligt nedan.

Före detta paviljong i väster:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

Före detta paviljong i öster:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

## SAMRÅDSHANDLING

Före detta torp:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

I övrigt finns bestämmelse om att bygglov krävs även för attefallstillbyggnader, attefallshus och friggebodar ifall sådana avstyckningar som möjliggör detta sker.

### C2 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna centrumändamål (C), bostäder (B) och tillfällig vistelse (O).

Förutom den byggrätt som finns för befintlig ekonomibygnad finns det ytterligare en generell byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 1400 m<sup>2</sup> inom området. Inom denna byggrätt finns idag Kroppefjälls bed & breakfast (den före detta personalbostaden) vilken upptar knappt hälften av byggrätten. För den generella byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 12,0 meter vilket motsvarar nockhöjden på den före detta personalbostaden. Bestämmelser kring utformning av nya byggnader inom området har inte införts.

Befintlig ekonomibygnad har belagts med rivningsförbud samt fått varsamhetsbestämmelse om att fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.

I övrigt finns bestämmelse om att bygglov krävs även för attefallstillbyggnader, attefallshus och friggebodar ifall sådana avstyckningar som möjliggör detta sker.

Mot gatan i norr samt mot intilliggande fastighet i öster införs en zon på 4,5 meter med förbud att uppföra byggnader. Även mot planområdesgränsen i söder och vägen omedelbart utanför planområdet införs en zon med byggnadsförbud, i detta fall med en bredd på 10 meter.

### C3 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna centrumändamål (C), bostäder (B), tillfällig vistelse (O) och besöksanläggningar (R).

Förutom de byggrätter som finns för befintliga byggnader (samlingslokalen samt områdets centralbyggnad) finns det ytterligare byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> inom området. För den tillkommande byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 4,0 meter samt att fasader ska vara av stående faluröd träpanel.

För byggrätten kring samlingslokalen samt för de nyare delarna av centralbyggnaden gäller en högsta nockhöjd på 8,0 meter (vilket motsvarar nockhöjden på befintliga byggnader) samt att fasaderna ska vara av stående faluröd träpanel.

Den äldre delen av centralbyggnaden har belagts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser har införts enligt nedan:

- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas,
- fönster ska till form, material, indelning och proportioner behållas till sin indelning,
- taktäckning ska vara av skiffer eller lertegel, och
- fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel.



C4 – del av Kroppefjäll 2:4

Området är planlagt för användningarna bostäder (B), centrumändamål (C) och tillfällig vistelse (O).

Inom området finns en generell byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 20 % av arean inom användningsområdet vilket motsvarar cirka 1300 m<sup>2</sup>. Befintliga före detta vårdbyggnader upptar cirka 1250 m<sup>2</sup>. För byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 10,0 meter vilket motsvarar tre våningar. Vidare ska fasaderna vara av stående faluröd träpanel.

Mot gatan i söder samt mot intilliggande fastighet i väster införs zoner med förbud att uppföra byggnader. Mot gatan är zonen 6 meter bred och mot intilliggande fastighet är zonen 4,5 meter.

E – del av Kroppefjäll 2:4

Området är planlagt för användningen teknisk anläggning, fjärrvärmeverk (E<sub>1</sub>).

På körytan väster och söder om värmeverket finns en zon med byggnadsförbud. Över körytan läggs även en bestämmelse om markreservat för allmännyttig körtrafik. Syftet med byggnadsförbudet och markreservatet är i huvudsak att trygga möjligheten att leverera bränsle till verket samt att möjliggöra för lastbilar och bussar att vända på ett säkert sätt.

För att garantera allmänhetens möjlighet att gå längs Mörtetjärnens strand införs även en bestämmelse om markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik över körytan ovan.

I övrigt införs inga egenskapsbestämmelser för området.

N – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningen friluftsliv och camping (N).

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom området men delar har hägnats in och utnyttjas som en hundrastgård. I planen föreslås en generell byggrätt på 150 m<sup>2</sup> för att täcka eventuellt behov av servicebyggnader till de aktiviteter eller verksamheter som i framtiden kan komma att bedrivas inom området.

För byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 5,0 meter samt att fasaderna ska vara av stående faluröd träpanel.

Mot angränsande fastigheter och kvartersmark med annan användning har införts en zon på 4,5 meter med förbud att uppföra byggnader.

S – del av Kroppefjäll 2:4

Området är planlagt för användningarna skola (S), bostäder (B), centrumändamål (C) och tillfällig vistelse (O).

Inom området finns en generell byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 20 % av arean inom användningsområdet vilket motsvarar cirka 1600 m<sup>2</sup>. Befintliga förskolebyggnader upptar cirka 1000 m<sup>2</sup>. För byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 10,0 meter vilket motsvarar tre våningar. Vidare ska fasaderna vara av stående faluröd träpanel.

Mot gatan i norr samt mot intilliggande fastighet i väster införs zoner med förbud att uppföra byggnader. Mot gatan är zonen 6,0 meter bred där utrymme finns och mot intilliggande

## SAMRÅDSHANDLING

fastighet är zonen 4,5 meter. Även mot planområdesgränsen i söder och vägen omedelbart utanför planområdet införs en zon med byggnadsförbud, i detta fall med en bredd på 10 meter.

### Södra Bäckebo 1:73

Fastigheten planläggs för bostäder med en största exploateringsgrad på 20 % av fastighetsarean. Detta innebär en total byggnadsarea på cirka 300 m<sup>2</sup> vilket fördelas på samtliga bygglövspliktiga byggnader inom fastigheten. Högsta nockhöjd är 8,0 meter vilket motsvarar två våningar.

Mot Kroppefjällsvägen i söder samt mot intilliggande fastighet i väster införs zoner med förbud att uppföra byggnader. Mot vägen är zonen 6,0 meter bred och mot intilliggande fastighet är zonen 4,5 meter. Där inget annat anges gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad kan uppföras in till en meter från fastighetsgräns. För att få en tydlig gräns mellan tomtmarken och omgivande naturmark införs bestämmelse om att det ska finnas en tydlig tomtplatsmarkering, till exempel staket eller häck, i fastighetsgräns mot naturmarken.

Det har inte bedömts nödvändigt att införa några ytterligare egenskapsbestämmelser.

### Nya bostäder i öster på Södra Bäckebo 1:162

I skogsområdet i öster möjliggör planen fem nya villatomter med en storlek på cirka 1200 m<sup>2</sup> vardera kring en bostadsgata som avslutas med en vändplan. Tomterna väster om den nya bostadsgatan har en höjdskillnad på cirka fem meter räknat från gatan till fastighetsgräns mot naturmarken i väster. Djupet på tomterna är ungefär 30 meter varför lutningen är cirka 1:6. Lutningen är förhållandevis jämnt fördelad. Dessa tomter bedöms vara lämpliga för suterränghus.

Tomterna öster om bostadsgatan har en höjdskillnad på cirka fyra meter med största lutningarna längst i väster. Här finns möjlighet att anpassa tomterna till en grundläggning med platta på mark.

Mot bostadsgatan införs en zon på 6,0 meter som inte får bebyggas så att det ska vara möjligt att ordna en uppställningsyta för bilar mellan bebyggelsen och gatan. Där inget annat anges gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad kan uppföras in till en meter från fastighetsgräns. För att få en tydlig gräns mellan tomtmarken och omgivande naturmark införs bestämmelse om att det ska finnas en tydlig tomtplatsmarkering, till exempel staket eller häck, i fastighetsgräns mot naturmarken. Exploateringsgraden sätts till högst 20 % av fastighetsarean vilket möjliggör en huvudbyggnad på 150 m<sup>2</sup> samt ett garage om 80 m<sup>2</sup> på varje tomt.

Högsta nockhöjd sätts till 8,0 meter vilket möjliggör byggnader i såväl en och en halv våning som tvåvåningar samt i suterräng.

## **Stads- och landskapsbild**

### *Förutsättningar:*

Befintlig stads- och landskapsbild beskrivs under avsnitten *Natur samt Kulturmiljö* ovan.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Även planförslagets påverkan på stads- och landskapsbildens beskrivs till stora delar i ovan

nämnda avsnitt. Den nytillkomna bostadsgatan i öster bedöms i ett större perspektiv inte påverka landskapsbilden nämnvärt. Vägdragningen följer terrängen och tomterna har placerats så ingreppen i naturen blir så små som möjligt, bland annat bevaras den skogsklädda kullen vid infarten till det nya området.

### **Service**

#### *Förutsättningar:*

I dagsläget finns en förskola och en besöksanläggning inom planområdet. Övrig service, både kommersiell och samhällsservice finns i Dals Rostock och framför allt i Mellerud.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget ger möjlighet till ökad service i och med att stora delar av bebyggelsen inom det före detta sanatorieområdet möjliggörs för bostadsanknuten verksamhet eller centrumändamål.

Planläggningen bedöms inte skapa behov av att etablera eller bygga ut ytterligare service inom närområdet och kommunen men bedöms bidra till att upprätthålla befintlig service-nivå.

### **Tillgänglighet**

#### *Förutsättningar:*

Tillgängligheten inom området bedöms vara god då området är förhållandevis plant och befintliga byggnader binds samman med asfalterade vägar och gångstigar.

Då bebyggelsen till stora delar är uppförd under första halvan av 1900-talet brister tillgängligheten till och inom enskilda byggnader. Vissa av de äldre byggnaderna har dock utrustats med utvändiga ramper för att göra det enklare för till exempel rullstolsburna att ta sig in i byggnaderna.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Nya byggnader och ny utemiljö kommer att utformas enligt gällande tillgänglighetskrav. I övrigt kommer tillgänglighetsaspekterna att prövas i samband med bygglov.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

#### *Förutsättningar:*

Befintliga byggnader och funktioner inom området förbinds med ett nät av mindre vägar vilka lämpar sig väl för gång- och cykeltrafik. All gång- och cykeltrafik inom området sker i blandtrafik men biltrafiken på de smalaste vägarna är mycket gles. Skyltad hastighet inom området är 30 km/h. Större delen av vägnätet inom området är belyst.

Från Dals Rostock nås området via Kroppefjällsvägen som har en vägbredd på cirka fyra meter. Vägen är försedd med belysning men saknar både gång- och cykelbana. Högsta tillåtna hastighet på Kroppefjällsvägen är 50 km/h.

Det finns även ett antal stigar som förbinder planområdet med villaområdet i nordost. Den större av dessa stigar förbinder nordöstra delen av sanatorieområdet med Violvägen i villaområdet.

*Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget möjliggör ett ökat antal verksamheter och boende i planområdet. Detta kommer att påverka biltrafiken både inom och till området. All trafik till området använder den smala Kroppefjällsvägen där såväl gång- som cykelbana saknas. Att förbättra stigen mellan områdets norra del med jämnare beläggning och belysning samt plogning vintertid skulle göra att denna till attraktivt alternativ för att ta sig mellan planområdet och de två skolorna Karoliner skolan och förskolan Blåsippan både till fots och per cykel. I planen löper denna stig över kvartersmark för friluftsliv och camping (N) men det finns ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik över kvartersmarken.

### **Kollektivtrafik**

*Förutsättningar:*

Sträckan Dals Rostock – Mellerud trafikeras av ett antal av Västrafiks linjer. Linjen 932 angör hållplatsen Kroppefjäll vilken ligger vid förskolan inom planområdet. Denna trafikeras med en tur mot Mellerud på morgon och kväll måndag – fredag och innebär byte vid hållplatsen Rostocks vägsäl.

Nere vid Brunnsvägen, en knapp kilometer öster om planområdet, ligger hållplatsen Kroppefjällsvägen som trafikeras av linje 712 och går direkt till Melleruds station. Denna linje trafikeras med fem dubbelturer måndag – fredag. De flesta turerna är anropsstyrda.

Norgebanan Göteborg – Oslo löper genom Dals Rostock. Det finns i dagsläget inga tågstopp i Dals Rostock. Närmsta järnvägsstation är stationen i Mellerud.

*Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget ger möjlighet till ökat antal boenden i Dals Rostock vilket i sin tur kan ge underlag för en utökning av kollektivtrafiken till och från orten.

### **Biltrafik och gator**

*Förutsättningar:*

Gatunätet är förhållandevis väl anpassat till dagens behov. Dock saknas ibland en tydlighet kring vad som är gångvägar och när gatorna övergår till verksamhetsanknutna uppställningsytor och parkeringar.

*Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget innebär att huvudgatorna inom området övergår till kommunalt huvudmannaskap samt ger utrymme för att vid behov anlägga vändplaner där gatorna tar slut.

Kring de befintliga vägar vilka planlagts som allmänna gator har reserverats ett område på cirka 5 meter. Vägbredderna idag varierar mellan cirka 2,5 och 4,0 meter. Diametern på vändplanerna är cirka 6,0 meter. Dock kan större lastbilar vända genom att utnyttja slingan runt värmeverket på Kroppefjäll 2:4 där körytan fått bestämmelse om markreservat för allmännyttig körtrafik.

De nya småhustomterna i öster ansluts till Kroppefjällsvägen genom en återvändsgata vilken avslutas med en vändplan. I planen finns utrymme för en cirka 7 meter bred gata samt för en vändplan cirka 21 x 30 meter. Möjlighet att lägga upp snö finns i anslutning till vändplanen.



## **Parkering för bil och cykel**

### *Förutsättningar:*

I dagsläget finns en mängd ytor som används för parkering av de som bor, arbetar och besöker området. Alla områdets parkeringar är dock privata och kopplade till befintliga verksamheter. Cykel kan parkeras i anslutning till de flesta byggnaderna inom området även om det inte finns några anvisade platser.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget möjliggör cirka 40 parkeringsplatser på allmän platsmark. Dessa är fördelade på fyra ytor i anslutning till de två gatorna genom området.

Övriga befintliga parkeringsplatser hamnar på kvartersmark, till exempel kommer det att finnas cirka 25 bilplatser och möjlighet till bussuppställning i anslutning till Kroppefjälls bed & breakfast och 20 platser på förskolans område.

Parkeringar till bostäder och övriga verksamheter löses på kvartersmark. I anslutning till paviljongerna i den norra delen av området, där större delen av den obebyggda marken är bebyggd med förbud att uppföra byggnader, finns två områden cirka 18 x 7 meter där det finns möjlighet att uppföra garage eller carport med möjlighet till mellan sex och sju platser i varje byggnad.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

#### *Förutsättningar:*

Området bedöms inte vara utsatt för bullerstörning.

Den lossning av biobränsle som sker vid värmeverket sker i ett slutet system direkt från bulkbil. Lossningsplatsen avskärmas från huvuddelen av den övriga bebyggelsen genom själva värmeverket.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Då planläggningen i huvudsak handlar om att ge planstöd åt befintlig markanvändning bedöms inte planläggningen medföra ökad risk för bullerstörning.

För att säkerställa att framtida bullernivåer i anslutning till värmeverket inte överskrider de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* införs skyddsbestämmelse, m<sub>1</sub>. Bestämmelsen anger att högsta ekvivalenta ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte får vara högre än 50 dBA vardagar klockan 06-18 och inte högre än 45 dBA kvällstid (kl. 18-22) samt lör-, sön- och helgdag (kl. 06-18) och 40 dBA nattetid (kl. 22-06).

### **Luft**

#### *Förutsättningar:*

Inom området finns ett mindre värmeverk som förser områdets byggnader med fjärrvärme. Verket eldas med biobränsle (pellets).

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Avståndet från lossningsplatsen till närmaste bostadshus är cirka 60 meter. Pannan är en modern pelletspanna installerad år 2022. Med tanke på att området ligger högt och är förhållandevis öppet, biltrafiken är begränsad samt att det inte finns några andra utsläppskällor

inom området görs bedömningen att luftkvaliteten inom området klarar uppställda miljökvalitetsnormer.

### Översvämningsrisk

#### *Förutsättningar:*

Mörtetjärnen avvattnas genom ett delvis kulverterat dike med begränsad kapacitet. Vid långvariga eller kraftiga regn finns risk för att kapaciteten i kulverten inte räcker till eller att inloppet till kulverten sätts igen. Vatten kan då komma att bredda över och ta olämpliga vägar genom området. Kulverten från tjärnen mynnar i dike strax öster om paviljongerna. Diket leder ner till före detta Kroppefjällshemmet där det leds ner i det dagvattensystem som finns i östra delen av området. Även här finns risk för översvämning ifall kupolbrunnen vid inloppet till dagvattenledningen sätts igen.



*Galler vid inloppet till kulverten vid Mörtetjärnen (till vänster) samt kupolbrunn vid inloppet till dagvattensystemet vid före detta Kroppefjällshemmet (till höger).*

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget innebär att delar av området planläggs för boende. För att skydda bostäderna från vatten vid en eventuell översvämning i Mörtetjärnen kan det skapas en kontrollerad alternativ flödesväg för vatten som kommer att rinna in i området vid eventuell översvämning i Mörtetjärnen.

Möjlighet finns att på en lämplig plats vid tjärnens östra strand skapa ett fast utskov som släpper förbi vattnet vid de tillfällen när kapaciteten i kulverten inte räcker till. Utskovet skulle till exempel kunna placeras mitt för där den södra av de föreslagna gatorna kommer upp till tjärnen. Vattnet kan sedan ledas i gatan ner genom området. En sådan lösning kräver dock att gatan byggs om så att vattnet följer gatan mot öster i stället för att rinna av mot angränsande kvartersmark.

### Farligt gods

#### *Förutsättningar:*

Planområdet ligger inte intill rekommenderad transportväg för farligt gods och det finns inte heller några målpunkter för transporter av farligt gods inom området.

*Planförslag och konsekvenser:*

Det kommer inte att behövas några hänsyn till farligt gods i planläggningen.

### **Radon**

*Förutsättningar:*

I samband med den geotekniska undersökningen uppmättes markradonhalten till mellan 20 och 30 Bq/kg. Slutsatsen var att med ledning av de uppmätta nivåerna och att jordlagren utgörs av friktionsjord kan marken klassas till mellan låg- och normalradonmark.

*Planförslag och konsekvenser:*

Om man i samband med bygglov inte kan påvisa andra förhållanden än normalradonmark skall normalradonmark gälla för området i sin helhet, det vill säga ny bebyggelse ska utföras radonskyddat.

### **Markföroreningar**

*Förutsättningar:*

Det finns inga indikationer på att finns markföroreningar inom planområdet. Fjärrvärmeverket har tidigare eldats med olja men finns inte upptaget i länsstyrelsens lista över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Det nämns inte heller i den miljöhistoriska inventering som tagits fram av Ensucan i början av år 2023.

*Planförslag och konsekvenser:*

Slutsatsen av gjorda undersökningar är det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

### **Skredrisk**

*Förutsättningar:*

Enligt SGU:s kartvisare finns det inga förutsättningar för skred inom planområdet. Hela området kategoriseras som fastmark.

Även den geotekniska undersökningen visar på att marken är stabil förutom i områden med torv (delområde 1 i undersökningen).

*Planförslag och konsekvenser:*

I de delar av delområde 1 där det finns byggrätt har införts bestämmelse om att torven ska skiftas ut om området ska bebyggas.

### **Räddningstjänsten**

*Förutsättningar:*

Området har god tillgänglighet för räddningstjänsten. Tillgängligheten till de enskilda byggnaderna är god och inga byggnader är högre än tre våningar.

Närmaste brandstation finns i Mellerud. Vid brandstationen finns en dygnsambulans.

*Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar för räddningstjänsten. Inga högre byggnader än tre våningar planeras.

Se även avsnittet *Brandvattenförsörjning* nedan.

## Solförhållanden/skuggning

### *Förutsättningar:*

Området är glest bebyggt med bebyggelse i upp till tre våningar. Det förekommer ingen skuggningsproblematik inom området.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget ger begränsat med ytterligare byggrätt. Ingen bebyggelse högre än motsvarande tre våningar tillåts varför solförhållandena bedöms bli fortsatt goda.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### *Förutsättningar:*

Planområdet omfattas idag av kommunalt VA men ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Dricksvatten går i en slinga genom området. Från slingan går servisledningar in till de enskilda byggnaderna. Vid områdets entré i öster finns en tryckstegringsstation.

Spillvattnet rinner med självfall ner mot infarten till området. Spillvattennätet är uppbyggt i en trädstruktur med en nordlig och en sydlig gren som löper samman vid infarten i öster.

Se även avsnittet *Brandvattenförsörjning* nedan.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget ger möjlighet att ordna upp VA-förhållandena i området samt att utöka verksamhetsområdet i Dals Rostock så att planområdet hamnar inom det kommunala verksamhetsområdet. Beroende på hur stor utbyggnaden blir inom området kan tryckstegringsstationens kapacitet behöva ses över.

### Dagvatten

#### *Förutsättningar:*

Dagvattnet rinner på ytan och samlas till viss del ihop i diken. Det mesta av takvattnet leds ut direkt på marken via utkastare. Takvattnet från centralbyggnaden samt Kroppefjälls bed & breakfast leds ner i marken men enligt VA-kartan är de inte anslutna till dagvattenledningarna. Före detta Kroppefjällshemmet samt förskolan är anslutna till dagvattenledningar som sedan mynnar i en bäck öster om Kroppefjällsvägen för att till slut hamna i Örsjön.

Även avrinningen från Mörtetjärnen leds ner i dagvattensystemet strax väster om före detta Kroppefjällshemmet.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget bedöms inte påverka det befintliga dagvattensystemet. Däremot bör avvattningen av Mörtetjärnen ses över, se avsnittet *Översvämningsrisk* ovan.

Nya villaområdet i öster består av fem tomter om 1 200 m<sup>2</sup> vardera, drygt 100 meter villagata av sju meters bredd samt knappt 100 meter anslutningsväg ner mot Kroppefjällsvägen.

För att undvika att vatten från naturområdet i väster rinner in mot de nya tomterna kan ett avskärande dike anläggas i naturmarken. Diket kan utformas så att huvuddelen av detta vatten leds mot söder för att undvika att det rinner ner mot befintlig bebyggelse längre österut längs Kroppefjällsvägen. Dagvatten från gatan och de tre tomterna väster om gatan samt allt takvatten kan ledas ner i dagvattenledning i gatan där det leds vidare mot söder och



## SAMRÅDSHANDLING

skogsområdet söder om Kroppefjällsvägen. Dagvatten från de två tomterna öster om gatan kan avledas direkt ned i slutningen öster om tomterna.

På grund av den ringa trafiken och bostadsanvändningen bedöms halten föroreningar i dagvattnet från det nya området vara låg och därför kunna släppas i diket mot söder utan föregående rening.

### **Elförsörjning**

#### *Förutsättningar:*

I stort sett samtliga byggnader är anslutna till Vattenfalls distributionsnät. En transformatorstation finns i nordvästra delen av planområdet.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

En ny transformatorstation kan komma att krävas för det nya villaområdet i öster.

### **Uppvärmning**

#### *Förutsättningar:*

Området har ett eget fjärrvärmenät som ägs av Melleruds kommun. Pannan ligger på Kroppefjäll 2:4<2. Större delen av byggnaderna på området är anslutna till det lokala fjärrvärmenätet.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget ger möjlighet till förtätning, främst på Kroppefjäll 2:4, där det i dagsläget finns bebyggelse i en våning. Här ger planen möjlighet att öka antalet våningar till tre även om själva byggnadsytan inte kan bli så mycket större. Planen ger också möjlighet att uppföra fem nya enbostadshus strax öster om nuvarande bebyggelse.

I dagsläget finns kapacitet att ansluta ytterligare abonnenter till fjärrvärmenätet, till exempel de fem enbostadshus som möjliggörs i östra delen av planområdet.

### **Brandvattenförsörjning**

#### *Förutsättningar:*

Området försörjs med brandvatten genom tryckstegringsstationen vid infarten till området. Inne på området finns brandposter men vattentillgången är beroende av att tryckstegringsstationen och vattenförsörjningen i övrigt fungerar.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget innebär ingen förändring för befintlig bebyggelse inom före detta sanatorieområdet. För de nya tomterna i öster ordnas vattenpost i gatan i samband med utbyggnaden av området. I samband med utbyggnad av området bör kapaciteten avseende brandvatten ses över.

### **Avfall**

#### *Förutsättningar:*

För kommunens avfallsinsamling gäller föreskriften *Renhållningsföreskrifter för Dalslandskommunerna* antagen av kommunfullmäktige 2020-06-24.

## SAMRÅDSHANDLING

Allt avfall som genereras av verksamheten på Kroppefjäll 2:5 samlas idag in i Kroppefjälls bed & breakfast. Förskolan har eget abonnemang med hämtning vid verksamheten. Bostaden på Södra Bäckebol 1:73 har också ett eget abonnemang.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Om befintliga paviljonger styckas av till egna bostadsfastigheter kommer det att krävas ett abonnemang per fastighet. I övrigt kommer varje verksamhet på området att behöva ha eget abonnemang. Även om inte paviljongerna styckas av till egna fastigheter kan det vara lämpligt att skilja verksamhetsavfall från hushållsavfall. Av denna anledning reserveras en yta för samlad uppställning av avfallskärl för de boende i området. Placering av kärl i anslutning de enskilda paviljongerna bedöms inte som ett lämpligt alternativ då angöringsvägarna på kvartermarken inte är dimensionerade för sopbil. Ytan är belägen i västra delen av det centrala parkområdet och medger vändning utan backning genom att köra runt fjärrvärmeverket.

Vad gäller de nya tomterna i öster finns utrymme för en väl tilltagen vändplan längst in på gatan vilket ger utrymme för sopbilen att vända. Avfallskärlen kan därför placeras på respektive fastighet.

## **Bredband**

### *Förutsättningar:*

Telia har fiber i anslutning till planområdet. Inne på området finns en blandning av fiberkanalisationer och äldre kopparledningar.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Bedömningen är att det går att ansluta de byggnader som inte har fiber idag till befintligt fibernät. Det kommer också att vara möjligt att ansluta de fastigheter som planeras i öster till befintligt fibernät.

## **Sociala konsekvenser**

### **Barnkonsekvenser**

#### *Förutsättningar:*

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen lag i Sverige. I konventionen fastslås bland annat att barnperspektivet ska ligga med i den kommunala planeringen. Inom planområdet finns gott om friytor och plats för spontan lek. Det finns även en förskola.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Inga ytor som idag används av barn kommer att tas i anspråk för andra behov.

### **Jämställdhet**

#### *Förutsättningar:*

I PBL:s portalparagraf slås fast att syftet med bestämmelserna i PBL är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden för människorna.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar ur ett jämställdhetsperspektiv.

## **Tillgänglighet**

### *Förutsättningar:*

Bebyggelsen inom området består till stor del av äldre byggnader med bristande tillgänglighet, främst till entréer då byggnaderna har källare eller hög sockel. Området är dock relativt plant utan större höjdskillnader.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Då flertalet av de äldre byggnaderna omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser är möjligheten till tillgänglighetsanpassning begränsad. Nya byggnader kommer att uppföras enligt gällande regler i BBR.

## **Hushållssammansättning**

### *Förutsättningar:*

Idag finns ett begränsat antal bostäder inom området. Framför allt i form av en- och tvåbostadshus.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget möjliggör bostäder även i före detta personalbyggnaden (Kroppefjäll bed & breakfast) samt på Kroppefjäll 2:4 där det idag finns förskola och ett nedlagt demensboende.

Planen ger också möjlighet till fem nya bostäder öster om själva sanatorieområdet. En detaljplan kan dock inte styra hushållens sammansättning.

## **Trygghet**

### *Förutsättningar:*

Planområdet består till stora delar av öppen parkmark, är av begränsad storlek och saknar större gator och vägar. Området upplevs som lugnt och tryggt.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Planförslaget bedöms inte komma att innebära några förändringar ur ett trygghetsperspektiv.

## MILJÖBEDÖMNING

### Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL 2 kap 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 ska tillämpas.

#### Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Den aktuella planläggningen innebär bevarande och utveckling av det före detta sanatoriets kulturhistoriskt värdefulla byggnader och tillhörande parkmiljö. Detta då boende och verksamheter möjliggörs samtidigt som skydds- och varsamhetsbestämmelser införs. De föreslagna användningarna har i möjligaste mån anpassats till platsens och byggnadens förutsättningar.

Bedömningen är att planläggningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

#### Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk. Området är redan i dag till största delen ianspråktaget

#### Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Hela planområdet ingår i riksintresse för naturvård, *Kroppefjäll med Teåkersälven och Stora Halängen*. Riksintressets värden kopplas i huvudsak till områdets ostörda myrar, men även till vattendrag med arter som flodpärlmussla, öring, flodkräfta och glacialmarina relikter. Området innehåller även geovetenskapliga värden. Då planläggningen sker i riksintresseområdets östra del, i omedelbar anslutning till områdesgränsen och Rostocks tätort, inom ett område som till största delen redan är ianspråktaget görs bedömningen att planläggningen inte kommer att utgöra någon påtaglig skada på riksintresset.

#### Sammanfattning

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2–3 §§ miljöbalken. Planläggning påverkar ett område av riksintresse för naturvården men bedömningen är att riksintresset inte kommer att utsättas för påtaglig skada.



## Miljömål

### Nationella miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för Melleruds kommun kommenteras nedan med avseende på planförslaget.

#### *Begränsad klimatpåverkan*

- Att möjliggöra för fler bostäder i redan befintliga byggnader som är anslutna till befintlig infrastruktur i form av bland annat kommunalt VA och fjärrvärme ger låg klimatpåverkan.

#### *God bebyggd miljö*

- Att kunna använda bebyggelsen med höga kulturmiljövärden för bostadsändamål samtidigt som kulturmiljövärdena skyddas av skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms bidra till att uppnå målet god bebyggd miljö.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

### Kommunala miljömål

Melleruds kommun har beslutat (kommunfullmäktige 2017-04-19 § 46) att följande kommunala naturvårdsmål ska gälla för naturvårdsarbetet i Melleruds kommun.

- Naturmiljöer och strövområden ska utvecklas för att främja en aktiv och meningsfull fritid.
- Kunskapen om Melleruds natur och dess värden ska öka.
- Melleruds kommun ska vara ett föredöme ur naturvårdshänseende vid skötseln av kommunens mark. Naturvård, friluftsliv och rekreation ska vara prioriterat.
- De av kommunen utsedda ansvarsarterna (flodkräfta, vitryggig hackspett, hällebräcka och uddbräken) ska stärkas i sina bestånd.
- Naturmiljöer med höga natur- och kulturmiljövärden bör bevaras.
- Våra sista orörda kvartsitknattar bör bevaras, bland annat Skalåsknatten som är störst.
- Det rena vattnet i sjöar och vattendrag har stora värden för friluftslivet, som livsmiljö samt som dricksvatten och ska säkerställas för framtiden.

Planläggningen bedöms följa de kommunala miljömålen då delar av det värdefulla parkområdet tas över av kommunen samtidigt som allmänhetens åtkomst till Mörtetjärnen och promenadstråket Saedéns runda säkras.

### Bedömning av miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning genomförts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

- Planområdets begränsade omfattning samt att området till stora delar redan är ianspråktaget.
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område.

## SAMRÅDSHANDLING

- Ett genomförande av detaljplanen 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.

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

### **Avvägningar enligt miljöbalken**

#### **Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken**

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken 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.

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.

#### Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Det finns svenska miljö kvalitetsnormer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planläggningen bedöms bidra till något ökade trafikmängder. Såväl inom det före detta sanatorieområdet som inom det tillkommande bostadsområdet i öster är gaturum och bebyggelsestruktur öppna och luftiga vilket gör att utsläppen från trafiken snabbt späds ut till ofarliga nivåer. Ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte medföra luftutsläpp i den grad att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids i området.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten för dagvattnet från planområdet är i första hand Örsjön. Vattnet i Örsjön har måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2039 och god kemisk status med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Anledningen till sjöns måttliga ekologiska status är främst övergödning och vandringshinder. Vandringshindren finns både i sjöns tillflöde och i dess utlopp. Det dagvatten som genereras inom planområdet bedöms inte tillföra några nämnvärda halter näringsämnen utan näringsämnen kommer med största sannolikhet från de jordbruksmarker som omger sjön och dess tillflöden.

Vad gäller den kemiska statusen är anledningen till att god status ej uppnås höga halter av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, det vill säga ämnen som härör från atmosfärisk deposition och vars halter överskrids i så gott som samtliga ytvattenförekomster i Sverige.

Baserat på ovanstående bedöms inte ett plangenomförande påverka möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för Örsjön och inte heller för några vattenförekomster nedströms Örsjön.

#### Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Örsjön ingår i Vänerens avrinningsområde och Väneren omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskevattnet i landet.

Med samma motivering som för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster bedöms inte miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

#### Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar miljökvalitetsnormerna MKN för omgivningsbuller.

#### **Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 miljöbalken**

Planområdet omfattar ingen skogs- eller jordbruksmark av nationell betydelse.

#### **Effektiv hushållning av markresurser och hållbarhet**

Att möjliggöra permanentboende i redan existerande tätortsnära bostadsbyggnader anslutna till befintlig infrastruktur för VA, el, fjärrvärme och transporter bedöms bidra till långsiktig hållbarhet och innebär effektiv hushållning av markresurser. Samma bedömning gäller för de planerade nya bostäderna öster om före detta sanatorieområdet, även om själva byggnaderna inte finns idag.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Inledning**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandeperspektiv.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Planförfarande**

Förslag till detaljplan handläggs enligt reglerna för ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Samråd sker med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda sakägare. De som har invändningar mot detaljplaneförslaget ska därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den antas. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

#### **Tidsplan**

Överklagas detaljplanen förlängs handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd:	Första kvartalet 2024
	Granskning	Andra kvartalet 2024
	Antagande:	Tredje kvartalet 2024
	Laga kraft:	Tredje kvartalet 2024

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att

## SAMRÅDSHANDLING

gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren/exploatören har rätt till ersättning.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Melleruds kommun ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu-, park- och naturmark.

Kommunen svarar för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar både på kvartersmark och allmän platsmark samt hantering av dagvatten på allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartersmark samt drift och underhåll av servisledningar för vatten och avlopp samt dagvatten fram till anvisad anslutningspunkt.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:

<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
<u>Allmänna platser</u>		
NATUR	Melleruds kommun	Melleruds kommun
PARK	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GATA	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Gatubelysning	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Fjärrvärmeledningar	Melleruds kommun	Melleruds kommun
El	Vattenfall	Vattenfall
Tele/bredband	Telia/Skanova	Telia/Skanova
<u>Kvartersmark</u>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
B <sub>1</sub> O	Fastighetsägare	Fastighetsägare
CBO	Fastighetsägare	Fastighetsägare
CBOR	Fastighetsägare	Fastighetsägare
N	Fastighetsägare	Fastighetsägare
N <sub>1</sub>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R	Fastighetsägare	Fastighetsägare
SBCO	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar (huvudledningar)	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar (servisledningar)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E (Tryckstegringsstation)	Melleruds kommun	Melleruds kommun
E <sub>1</sub> (Transformatorstation)	Vattenfall	Vattenfall
E <sub>2</sub> (Värmecentral)	Melleruds kommun	Melleruds kommun



## **Avtal**

Avtal kommer att tecknas mellan Melleruds kommun och fastighetsägaren Kroppefjäll 2:5. Detta ska bland annat reglera formerna för inlösen av blivande allmän platsmark samt uppdelningen av ledningsnätet (vatten, dagvatten och avlopp) i huvud- och servisledningar.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planläggningskostnad**

Kostnader förenade med planläggningen regleras genom planavtal med fastighetsägaren.

Planavgift ska bara tas ut för de fem nya tomterna på Södra Bäckebo 1:162 i östra delen av planområdet.

### **Kostnader för infrastruktur**

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt VA-ledningar. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning för servisledningar på den egna tomten/fastigheten. Samtliga fastighetsägare bekostar och ansvarar för anläggningar för avledning och fördröjning av dagvatten inom tomtmark.

Kostnader för anläggande och underhåll av allmänna gator, gång-/cykelvägar samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, belysning etc. som föranleds av plangenomförandet bekostas av Melleruds kommun.

Kostnader förenade med fastighetsbildning för allmän platsmark belastar Melleruds kommun. Kostnader för övrig fastighetsbildning belastar respektive fastighetsägare.

Melleruds kommun erhåller intäkter genom försäljning av mark men får också kostnader förknippade med inlösen av blivande allmän platsmark.

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp för nya abonnenter kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan.

## **Tekniska frågor**

Alternativa lösningar för avvattningen av Mörtetjärnen bör utredas så att det finns möjlighet för vattnet att ta sig genom området via alternativa flödesvägar vid de tillfällen kapaciteten i befintlig kulverten inte räcker till eller om inloppet till kulverten sätts igen. Bedömningen är att vatten kan ledas genom området via gatumarken men detta måste utredas vidare.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

- Kroppefjäll 2:5 kommer att avstå mark för allmän plats, GATA, PARK och NATUR till en eller flera fastigheter ägda av Melleruds kommun
- Kroppefjäll 2:4 kommer att avstå mark för allmän plats till GATA och PARK till en eller flera andra fastigheter ägda av Melleruds kommun

Planen ger även möjlighet att bilda nya fastigheter genom avstyckning från Kroppefjäll 2:1, Kroppefjäll 2:5 samt från Södra Bäckebo 1:162.

### Markägande

<b>Fastighet</b>	<b>Ägare</b>
------------------	--------------

## SAMRÅDSHANDLING

Kroppefjäll 2:1	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:4	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:5	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebo 1:73	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebo 1:162	Melleruds kommun

### Fastighetsbildning med mera

#### Ledningsrätt

##### VA och fjärrvärme

Inom området finns ledningsrätter för VA (1461-330.D) samt för fjärrvärme (1461-330.E). Dessa ledningsrätter är till förmån för AB Melleruds bostäder och belastar Kroppefjäll 2:5. Ledningsrätterna omfattar såväl huvudledningar som servisledningar. Ledningsrätt finns inte för ledningar över Kroppefjäll 2:4. U-områden är utlagda i planen över befintliga VA och fjärrvärmeledningar på Kroppefjäll 2:4 (utom där ledningarna ligger under befintliga byggnader). Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen.

##### Dagvatten

Den dagvattenledning som är kopplad till Mörtetjärnens breddavlopp saknar ledningsrätt. U-område är utlagt i planen över befintlig dagvattenledning. Dock saknas rättighet för det dike som kopplar samman breddavloppet med övriga dagvattensystemet samt för den del av dagvattensystemet som löper under Kroppefjäll 2:4. U-områden är utlagda över de delar av dagvattensystemet som leder över Kroppefjäll 2:4. Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen.

##### El

Ledningsrätt saknas för den ledning som förser områdets transformatorstation med ström. U-område är utlagt i planen från den norra transformatorstationen över befintlig högspänningsledning från öster. Ledningsrätt kan bildas med stöd av detaljplanen.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

#### Befintliga servitut:

Servitut	Ändamål	Till förmån för	Belastar
1461-330.A	Väg – rätt att använda vägen för transporter och utfart.	Kroppefjäll 2:5	Kroppefjäll 2:4
1461-330.B	Väg – rätt att använda vägen för transporter och utfart.	Kroppefjäll 2:4	Kroppefjäll 2:5
1461-330.C	Transformator – rätt att använda område för transformatorändamål.	Kroppefjäll 2:4	Kroppefjäll 2:5
15-IM5-499.1	Kraftledning	Trollhättan, Olidan 3:1	Kroppefjäll 2:1, Kroppefjäll 2:4, Kroppefjäll 2:5
1561-499.1	Väg	Kroppefjäll 2:1	Kroppefjäll 2:5

## SAMRÅDSHANDLING

Servituten som avser rätt att använda väg kommer att påverkas av att delar av det befintliga vägnätet övergår till allmän plats, GATA.

### **Övrigt**

Eventuellt nya kvarters- och gatunamn tas fram av kommunen. Byggnadsnämnden beslutar om kvarters- och gatunamn i samband med att detaljplanen prövas för antagande.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har upprättats inom plan-och byggenheten, Melleruds kommun, genom planarkitekt Camilla Widekär och plankonsult Johan Stenson, Sigma Civil AB.



**MELLERUDS  
KOMMUN**

**Plan- och byggenheten**  
464 80 Mellerud  
0530-180 00 • [www.mellerud.se](http://www.mellerud.se)