Dnr: 2021.234.214

MELLERUDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

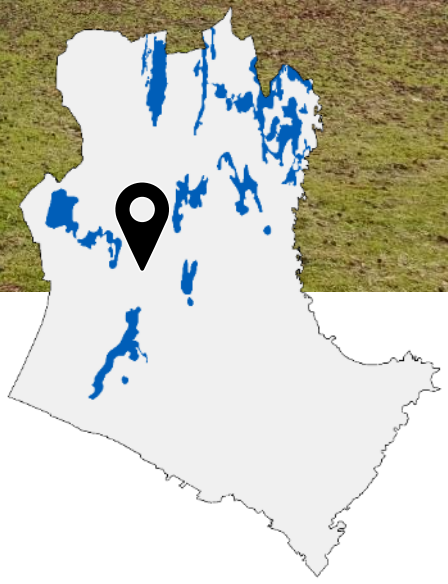
Detaljplan för Kroppefjällsparken

(Kroppefjäll 2:5 m.fl.)



GRANSKNINGSHANDLING II

Upprättad 2026 10-19
Laga kraft 20XX-XX-XX



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggenheten

Postadress: 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 **E-post:** kommunen@mellerud.se **Orgnr:** 212 000-1488
www.mellerud.se

Innehållsförteckning

INLEDNING & BAKGRUND 5
Uppdrag 5
Planens syfte och huvuddrag 5
Ändring/Revidering 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
Gestaltningsprogram 11
Strandskydd 11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 14
Natur 14
Kulturmiljö 21
Klassificering av byggnader 22
Områdesbeskrivning 23
Rivningsförbud 27
Varsamhetsbestämmelser 27
Utformningsbestämmelser 28
Bestämmelser för att skydda parkmiljön 28
Geotekniska förhållanden 29
Friytor, lek- och rekreationsområden 32
Bebyggelse 33
Stads- och landskapsbild 41
Service 41
Tillgänglighet 41
Gator och trafik 42

Gång- och cykeltrafik 42
Kollektivtrafik 43
Biltrafik och gator 43
Parkering för bil och cykel 46
Hälsa och säkerhet 46
Buller 46
Luft 47
Översvämningsrisk 47
Farligt gods 48
Radon 49
Markföroreningar 49
Skredrisk 51
Räddningstjänsten 51
Solförhållanden/skuggning 51
Teknisk försörjning 51
Vatten och avlopp 51
Dagvatten 52
Elförsörjning 54
Uppvärmning 55
Brandvattenförsörjning 55
Avfall 55
Bredband 55
Sociala konsekvenser 56
Barnkonsekvenser 56
Jämställdhet 56
Tillgänglighet 56
Hushållssammanställning 56
Trygghet 57
MILJÖBEDÖMNING 58
Förenlighet med miljöbalken 58
Markens lämplighet 58
Värdefulla områden 58
Riksintressen 58
Sammanfattning 58
Miljömål 59
Nationella miljömål 59
Kommunala miljömål 59

Bedömning av miljöpåverkan 59
Avvägningar enligt miljöbalken 60
Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken 60
Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 miljöbalken 61
Effektiv hushållning av markresurser och hållbarhet 61
GENOMFÖRANDE 62
Inledning 62
Organisatoriska frågor 62
Planförfarande 62
Tidsplan 62
Genomförandetid 62
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap 62
Avtal 63
Ekonomiska frågor 64
Planläggningskostnad 64
Kostnader för infrastruktur 64
Tekniska frågor 64
Risk för jordfel 64
Fastighetsrättsliga frågor 65
Fastighetskonsekvensbeskrivning 65
Markägande 65
Fastighetsbildning med mera 65
Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggningar 65
Övrigt 67
MEDVERKANDE 67

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, besöksanläggningar, 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 ianspråktagna delar av strandområdet och de centrala delarna av parken planläggs som allmän platsmark (park och natur).

Ändring/Revidering

Inför den andra granskningen har följande huvudsakliga förändringar gjorts i planen:

- Andelen gator med kommunalt huvudmannaskap har minskat
- U-områden för VA-ledningar har återinförts på plankartan
- Strandskyddet upphävs inte för kvartersmarken i områdets sydvästra del
- Planområdet har utvidgats något längs Kroppefjäll 2:4 nordöstra gräns samt längs Kroppefjäll 2:5 norra gräns.
- Delar av de makadamdiken för dagvattenhantering som tidigare låg inom allmänplatsmark, gata, hamnar i stället inom kvartersmark för bostäder.

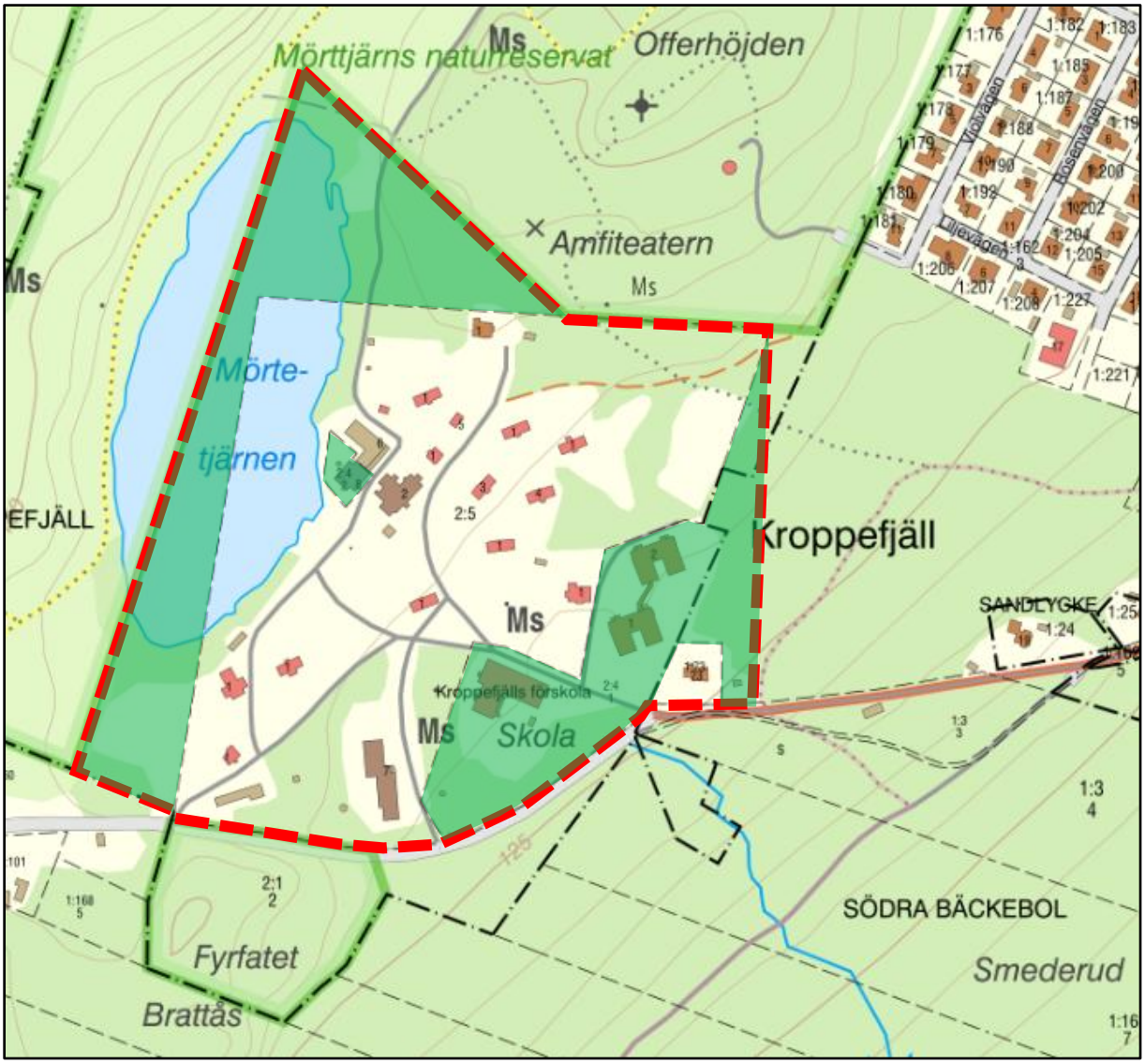
Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet i förhållande till Dals Rostocks samhälle.

Planområdet ligger sydväst om Dals Rostock och har en areal om cirka 14 hektar. Planområdet berör följande fastigheter:

Fastighet	**Ägare**
Kroppefjäll 2:1	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:4	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:5	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebol 1:73	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebol 1:162	Melleruds kommun



Berörda fastigheter. Röd streckad linje är ungefärligt planområde. Mörkgröna områden ägs av kommunen. 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
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande II (*utarbetas efter andra granskning*)

Övriga handlingar:

- Dag- och skyfallsutredning, Kroppefjäll 2:5 m.fl., Afry, 2025-02-06
- Kroppefjälls sanatorium, Kulturhistorisk utredning inför detaljplan, Picea kulturarv, 2023:7
- Miljöhistorisk inventering, Ensucon, 2023-03-23
- Miljöteknisk markundersökning, Mellerud Kroppefjäll 2:4 (2). 2025-02-05
- Naturvärdesinventering, Inför detaljplan Kroppefjäll Mellerud, Ensucon, 2024-12-07
- Projekterings-PM/Geoteknik, Kroppefjäll 2:5, Bohusgeo AB, 2024-11-13
- Trafikutredning Kroppefjäll Sanatorieområdet – Kroppefjällsparken, Sitowise, 2026-06-26

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

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

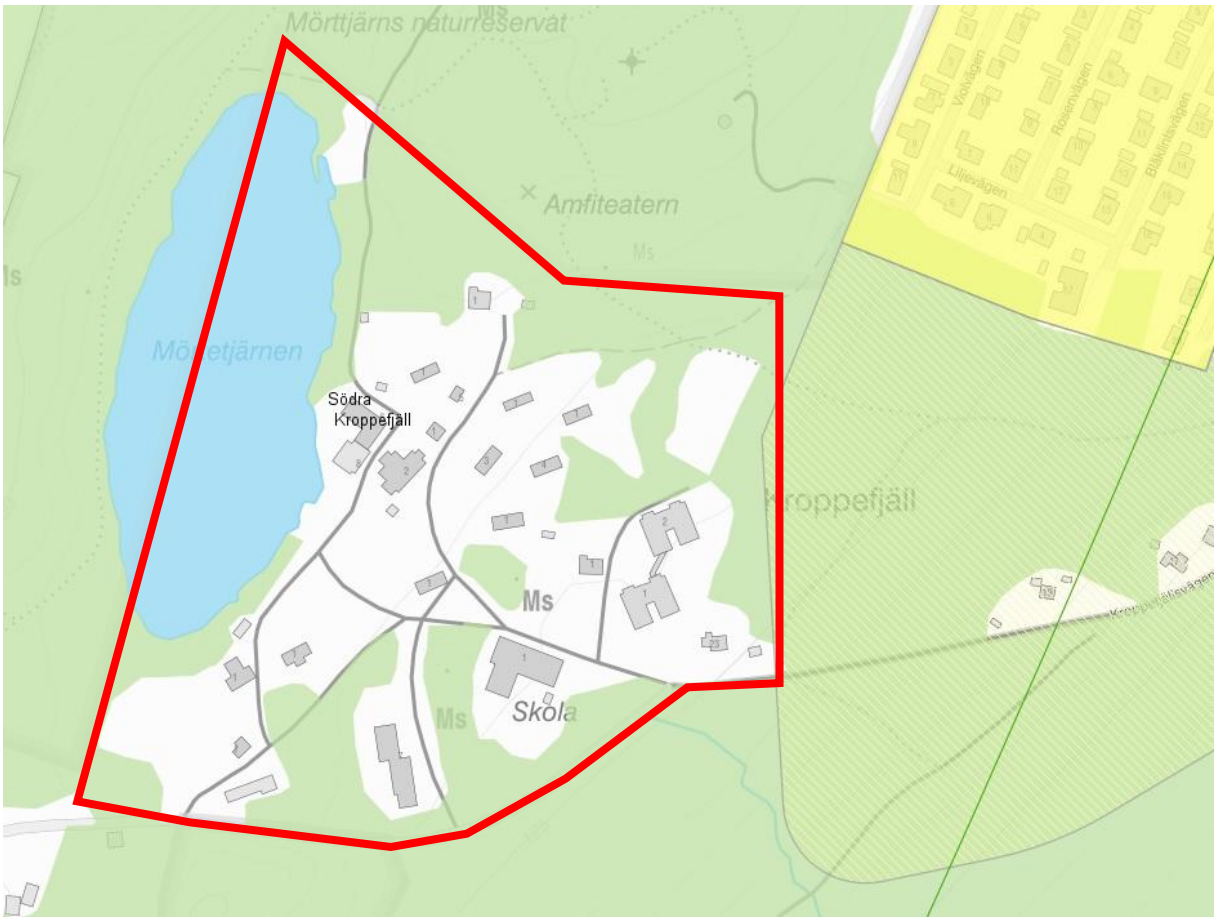
Då planläggningen sker i riksintresseområdets östra del, i omedelbar anslutning till områdesgränsen och Dals Rostocks tätort inom ett område som till största delen redan är ianspråktaget görs bedömningen att planläggningen inte kommer att utgöra någon påtaglig skada på riksintresset.

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

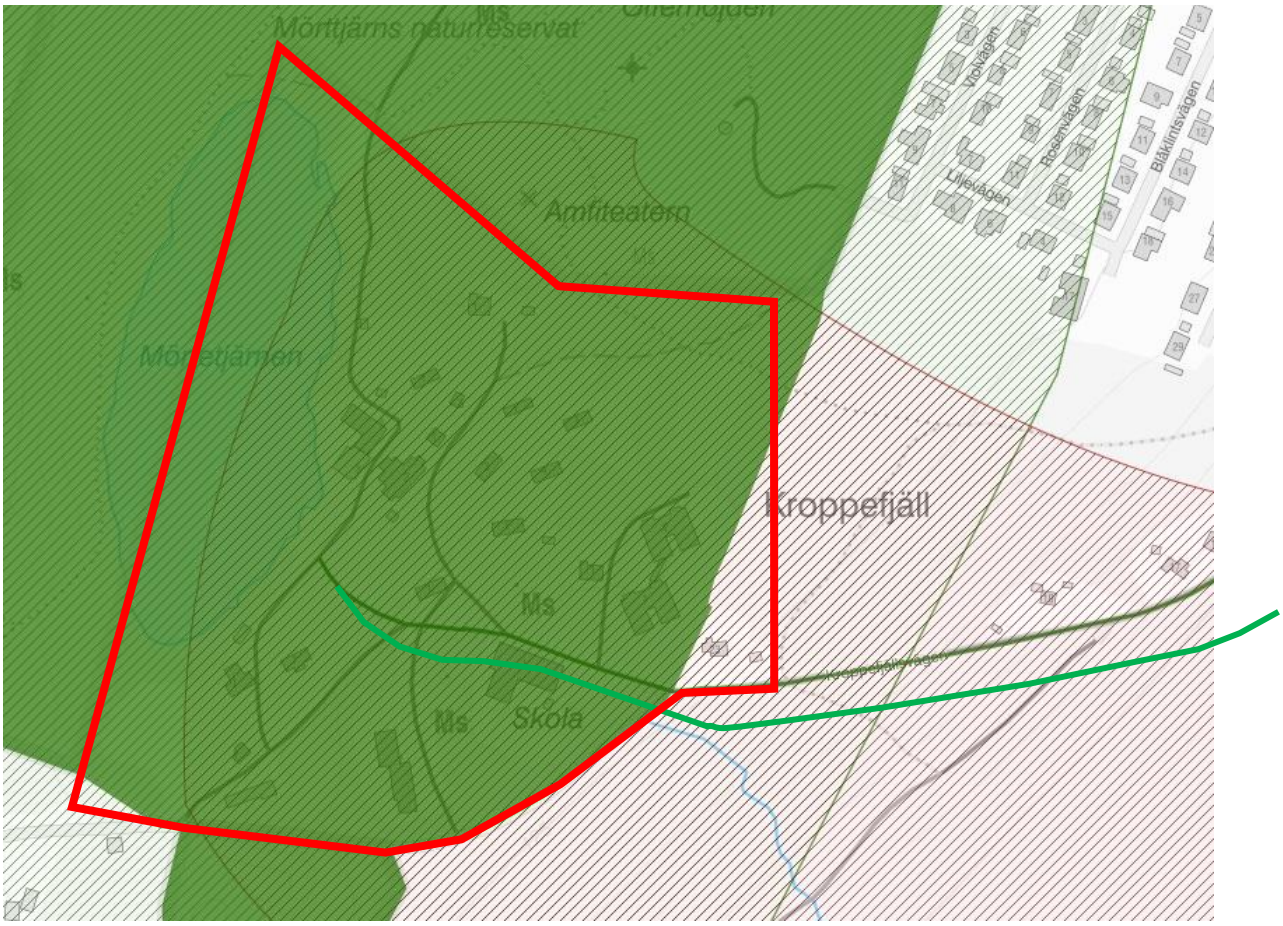
I översiktsplanen är större delen av planområdet utpekat som skogsmark, även de trädbevuxna delarna av parkområdet. Övriga markområden inom parkområdet har ingen utpekad markanvändning. Skogsområdet i öster är förutom att vara skogsmark även utpekat som utvecklingsområde för bostäder.



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

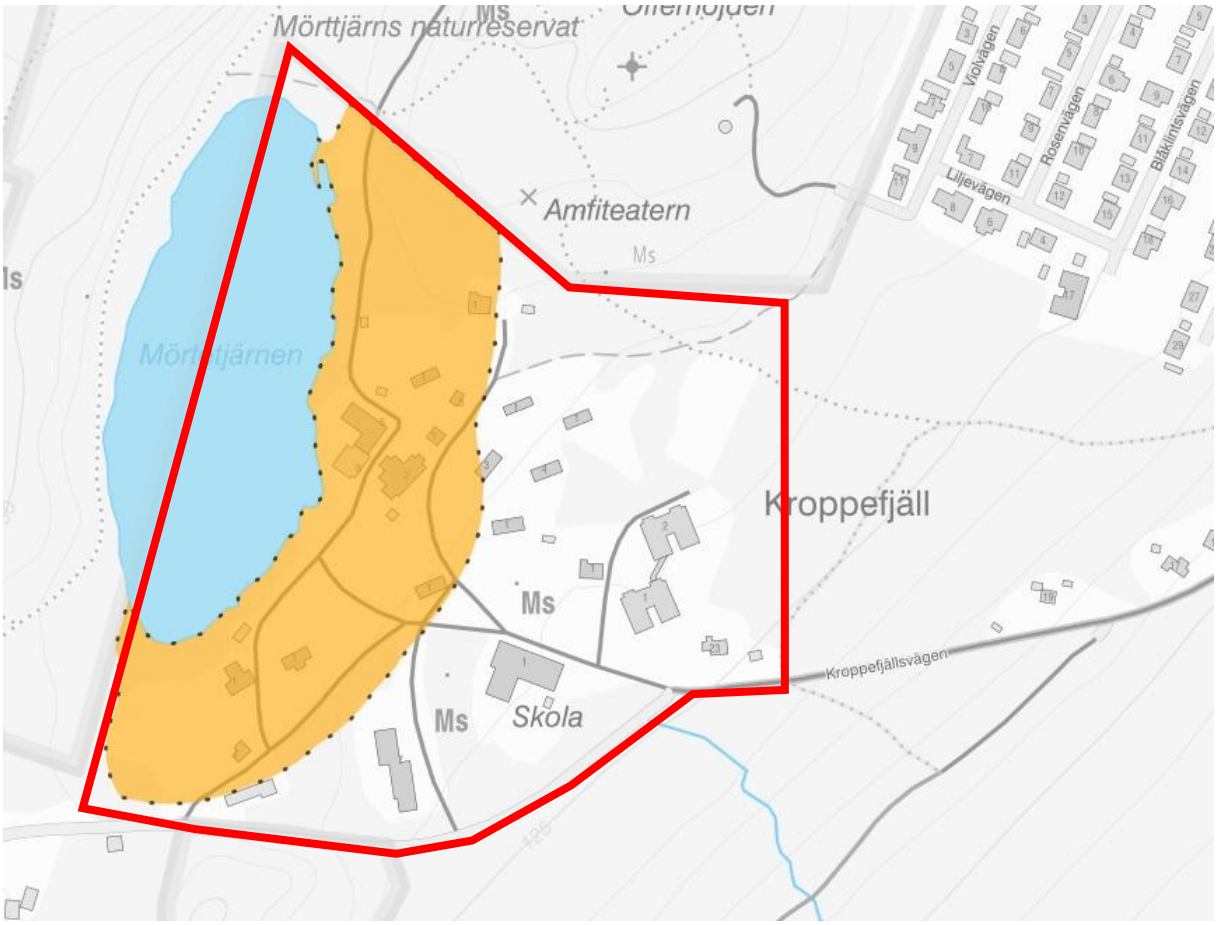
I utvecklingsstrategin ingår hela planområdet i rekreationsområdet Kroppefjäll. Hela parkområdet ingår i rekreationsområdets värdekärna. Huvuddelen av planområdet ingår även i det utvecklingsområde för bebyggelse som pekats ut omedelbart söder och öster om Dals Rostocks tätort. I utvecklingsstrategin 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 utpekat 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 övernattning 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 Mörtetjärnen är utpekat 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 utökat 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.

Gestaltningsprogram
Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram något gestaltningsprogram 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.

Strandskydd
Området kring Mörtetjärnen 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.

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 allmänna gata som löper längs större delen strandområdet samt av den gångväg som förlänger gångstråket ner mot naturmarken i sydväst. Gångvägen löper inte längs med stranden hela sträckan utan gör en sväng runt det bostadshus som ligger närmast stranden då marken mellan bostadshuset och stranden ligger inom bostadens hemfridszon. Passagen över kvartersmarken i södra delen av vid bostadshuset säkerställs genom ett x-område för allmännyttig gångtrafik.

Strandskyddet kvarstår dock i området närmast vattnet även om det finns hemfridszoner kring de båda bostadshusen. Avståndet mellan bostadshuset närmast vattnet och strandlinjen är cirka 12 meter. För kvartersmarken öster om de båda bostadshusen hävdas LIS-skälet för att upphäva strandskyddet, det vill säga att ett upphävande av strandskyddet kan bidra till utvecklingen av landsbygden.

Mellan gångvägen och vattnet finns ett befintligt trädäck/en befintlig brygga som ingår i den etablerade bed and breakfast-verksamheten inom området. Bryggan används framför allt under sommarhalvåret i samband med verksamhetens arrangemang, exempelvis bröllop, middagar och konferenser. Bryggans strandnära läge har ett direkt funktionellt samband med besöksverksamheten och utgör en avsevärd fördel för verksamhetens bedrivande.

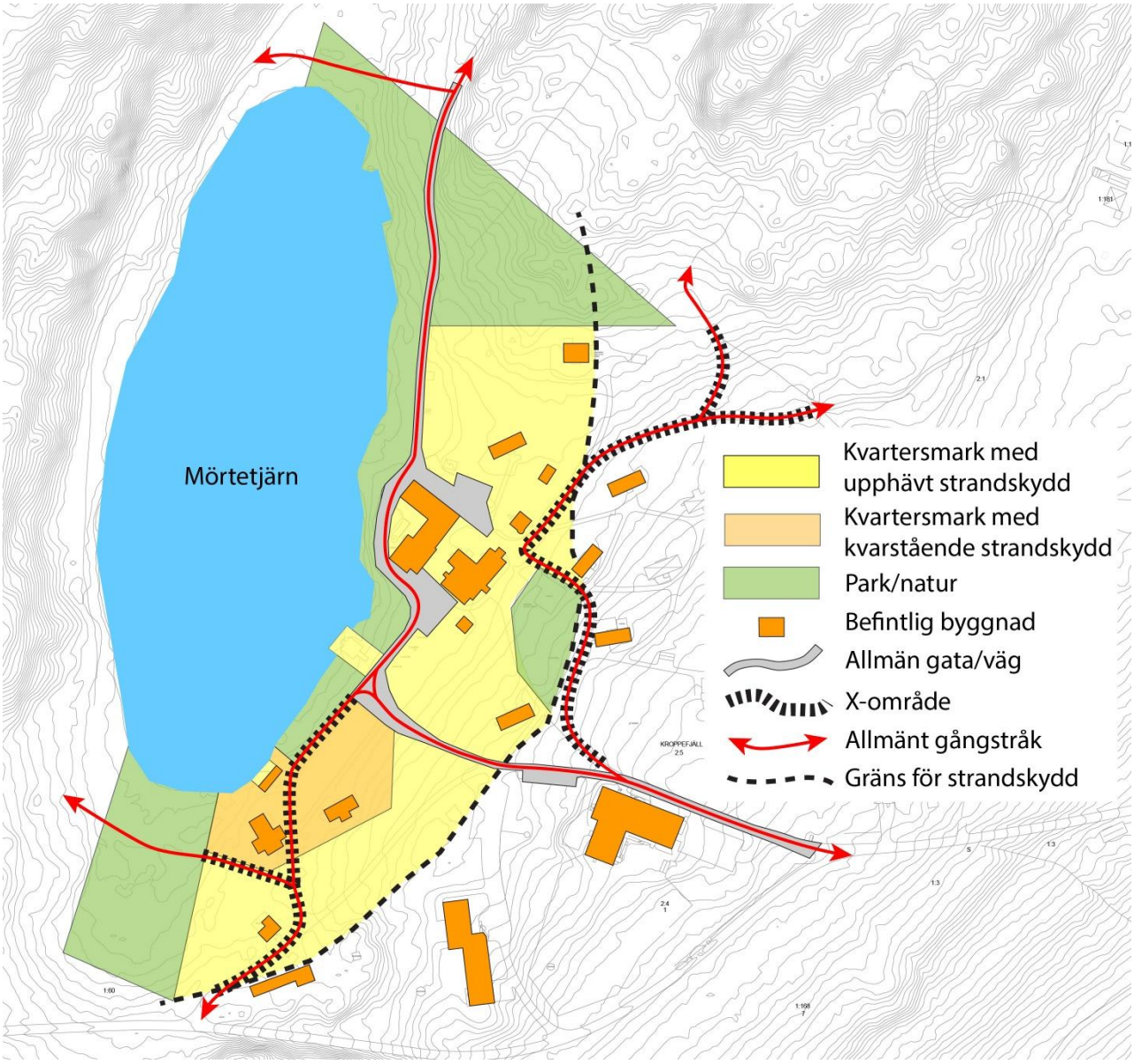
Strandskyddet upphävs endast inom den yta som den befintliga bryggan upptar. Upphävandet bedöms bidra till landsbygdsutvecklingen genom att stärka förutsättningarna för att bibehålla och långsiktigt utveckla den befintliga besöksverksamheten.

Strandskyddet kvarstår inom gångvägen och på omkringliggande mark. Den fria passagen längs stranden säkerställs därmed även fortsättningsvis genom gångvägen.

Vad gäller de E-områdena för transformatorstationerna upphävs strandskyddet med hänvisning till att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att upphäva strandskyddet för de ytor där transformatorstationerna är placerade bedöms varken påverka allmänhetens tillgång till vattenområdet eller livsvillkoren för djur- och växtlivet. Detta framför allt då det i planen finns en tydlig passage både för djur och allmänhet mellan transformatorstationerna och vattnet samtidigt som mark kring stationerna redan är anpassade för sitt ändamål på ett sådant sätt att upphävandet inte påverkar livsvillkoren för det djur- och växtliv som avses skyddas genom strandskyddet.

Att marken tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften hävdas även för den del av fjärrvärmeverkets fastighet som inte omfattas av allmän plats, gata. För det fjärde E-området, E_3, vilket är avsett för uppställning av avfallskärl hävdas att området är väl avskilt från strandlinjen av den framförvarande bebyggelsen.

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 där skogsmarken i norr angränsar till Mörttjärns 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, 2024-12-07 vilken ersätter tidigare inventering. Naturvärdesinventeringen har utförts med detaljeringsgrad detalj enligt SIS 199002:2023, Naturvärdesinventering (NVI) – Kartläggning och värdering av biologisk mångfald. 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.

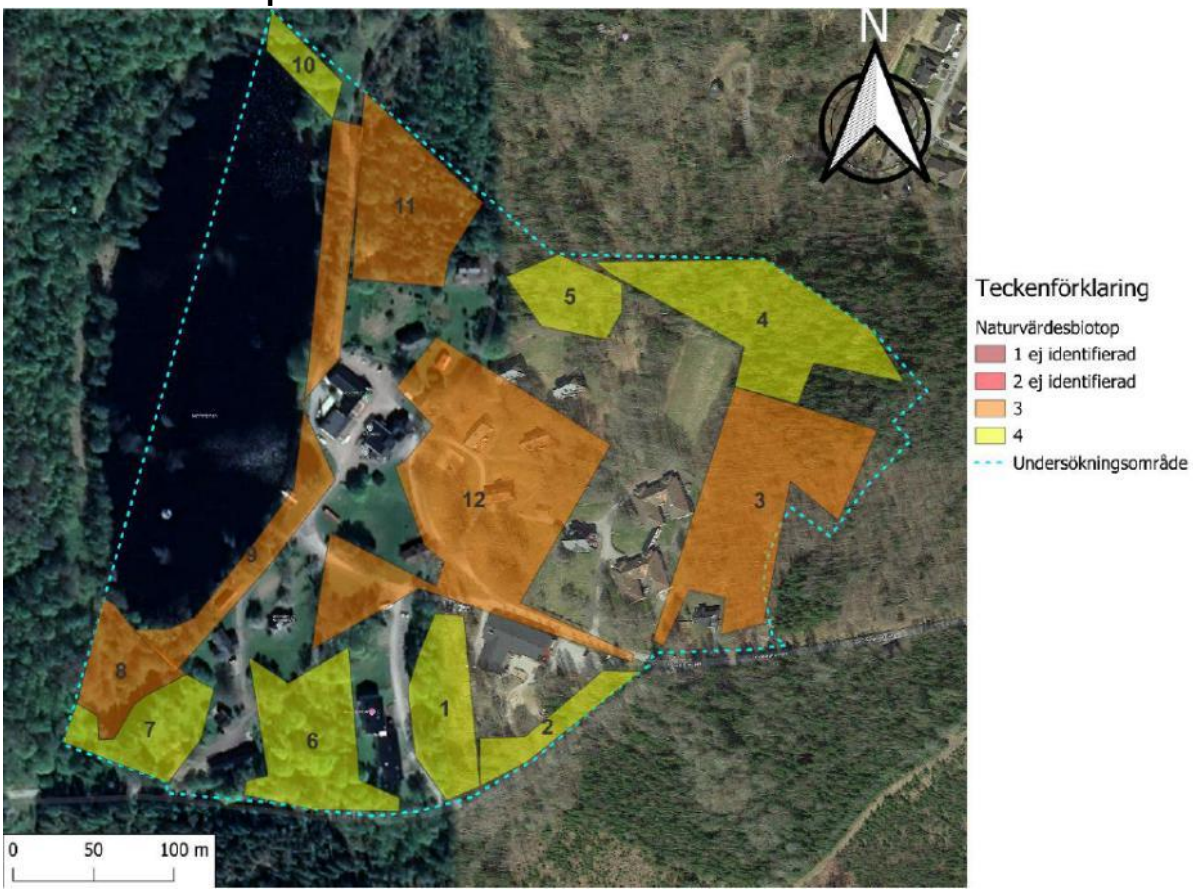
Inom ramen för arbetet har 12 naturvärdesbiotoper identifierats, fem med påtagligt naturvärde (klass 3) och sju med visst naturvärde (klass 4). En naturvärdesbiotop är en biotop med särskild betydelse för biologisk mångfald och utgör basen i en redovisning av en naturvärdesinventering.

Inventeringen har även identifierat ett antal värdearter/naturvårdsarter inom det undersökta området. Dessa utgörs av hotade och fridlysta arter som till exempel ask, idegran, sälg, blåsippa, fjällmossa med flera.

Slutligen har ett antal träd pekats ut som jätteträd och naturvärdesträd samtidigt som områden av död ved identifierats. Att ett träd klassas som naturvärdesträd innebär att de uppfyller ett eller flera av de kriterier för naturvärdesträd som nämns i standarden för naturvärdesinventeringar. Exempel på dessa kriterier kan vara grovt träd, jätteträd, hålträd, påtagligt krumt, påtaglig mängd tickor, att trädet har särskild betydelse för pollinatörer med mera. Jätteträd är träd med en stamdiameter över en meter på stammens smalaste ställe under brösthöjd.

Inom området har även arter som vanlig padda och större hackspett observerats.

Naturvärdesbiotoper



Planområdets naturvärdesbiotoper. Karta från naturvärdesinventeringen.

Naturvärdesbiotop 1
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen är till största delen belägen på nuvarande förskolegård men berör även ett mindre område väster om förskolgården. Den består av en gles blandskogsdunge med ung gran, lönn, hägg och ek men här finns även tall, körsbär och björk. Inom området finns även mindre exemplar av ask och idegran.

Naturvärdesbiotop 2
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen är till största delen belägen mellan förskolegården och Kroppefjällsvägen men en mindre del ligger inne på förskolans område. Inom området finns en relativt öppen blandskog med gran, tall, lönn, björk, ask, sälg och hassel men också parkslide.

Naturvärdesbiotop 3
Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Biotopen består till största delen av skogsmarken i östra delen av planområdet men innefattar även en del av före detta Kroppefjällshemmets tomt. Här finns talrikt med hasselbuketter, både levande och halvdöda askar samt även lönn, skogslind, sälg, björk, brakved, olvon och enstaka granar.

Naturvärdesbiotop 4
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen ligger till största delen norr om hundrastgården och angränsar i norr med Mörttjärns naturreservat. Biotopen utgörs av en granskog med inslag av skogsek, sälg och björk.

Naturvärdesbiotop 5
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen består av ett mindre skogsparti nordväst om hundrastgården. Biotopen utgörs av lövskog med bland annat björk, hassel, lönn samt med inslag av gran. Här finns även ett större område med den invasiva arten vintergröna.

Naturvärdesbiotop 6
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen ligger väster om Kroppefjäll bed and breakfast och består av ett bitvis kuperat område med blandad ädellövskog bestående av bland annat skogslind, lönn, sälg och flertalet idegranar samt enstaka björkar.

Naturvärdesbiotop 7
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen ligger sydöst om strandskogen vid Mörtetjärnen södra spets. Inom området växer talrikt med asp och inslag av sälg, skogsek, lönn, asksly samt ett mindre bestånd av granar. Här finns också stående och liggande död ved. Området är tidigare identifierat som lekområde för vanlig padda.

Naturvärdesbiotop 8
Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Biotopen utgörs av den strandskog som växer vid Mörtetjärnens södra spets. Här växer rikligt med sälg, flertalet grova aspar, klibbal samt mindre idegranar. Även här finns gott om både stående och liggande död ved. Området är tidigare identifierat som lekområde för vanlig padda.

Naturvärdesbiotop 9
Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Biotopen består av strandzonen närmast Mörtetjärnen. I fältskiktet växer vass, älggräs, starr, kaveldun, vattenklöver, bredkaveldun, nejlikrot, skogsfräken, små askar, humleblomster, brännässla, hallon och blåbär. I strandkanten växer också enstaka klibbalar, björkar, lönnar, sälg och alsly.

Naturvärdesbiotop 10
Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Biotopen återfinns vid Mörtetjärnens norra spets och består av en sälgdunge med flertalet stora sälgar med inslag av hassel, björk, ek, klibbal och talrikt med skogslind.

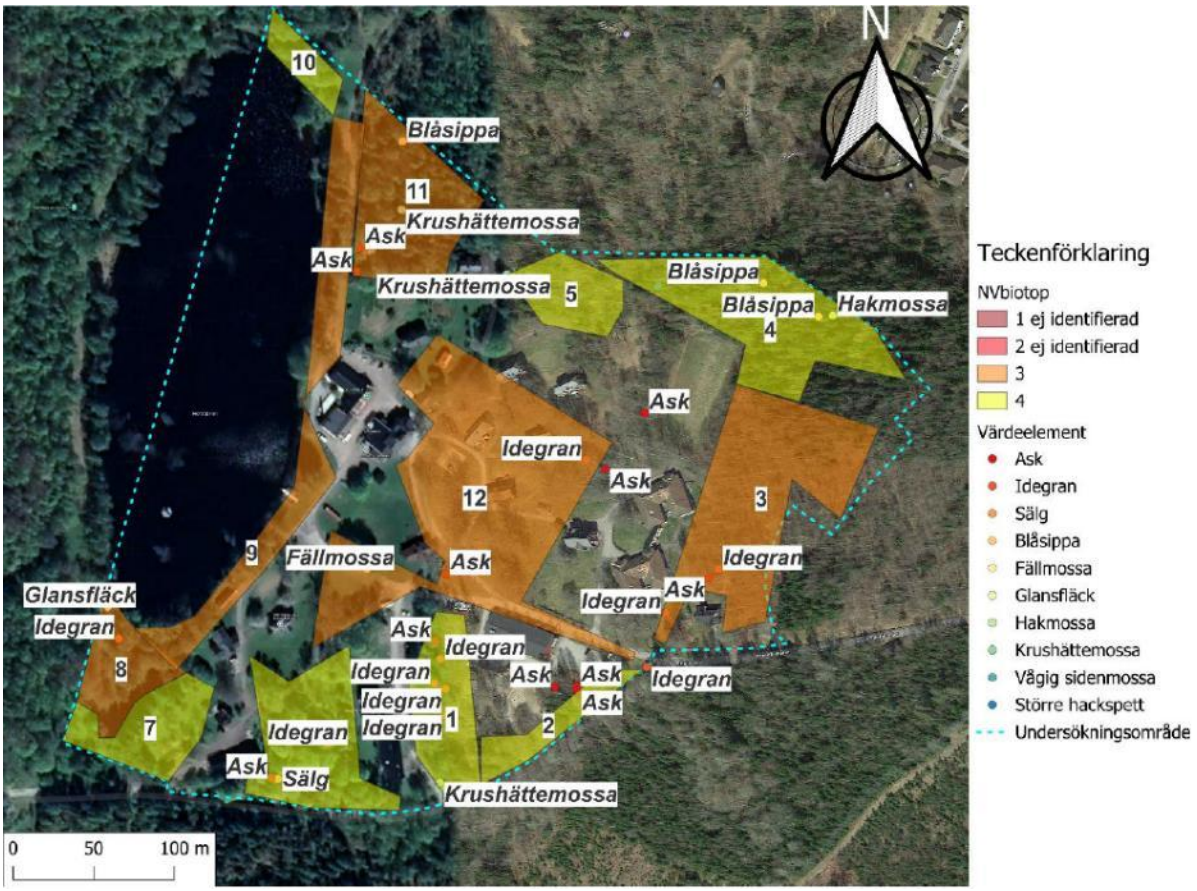
Naturvärdesbiotop 11
Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Biotopen ligger i norra delen av planområdet i direkt anslutning till Mörttjärns naturreservat och utgörs av en blandskog bestående av sälg, lönn, hassel, björk, gran, ek. Här finns även ett fåtal bokar, ung ask, rönn, olvon, lindsly samt stående och liggande död ved.

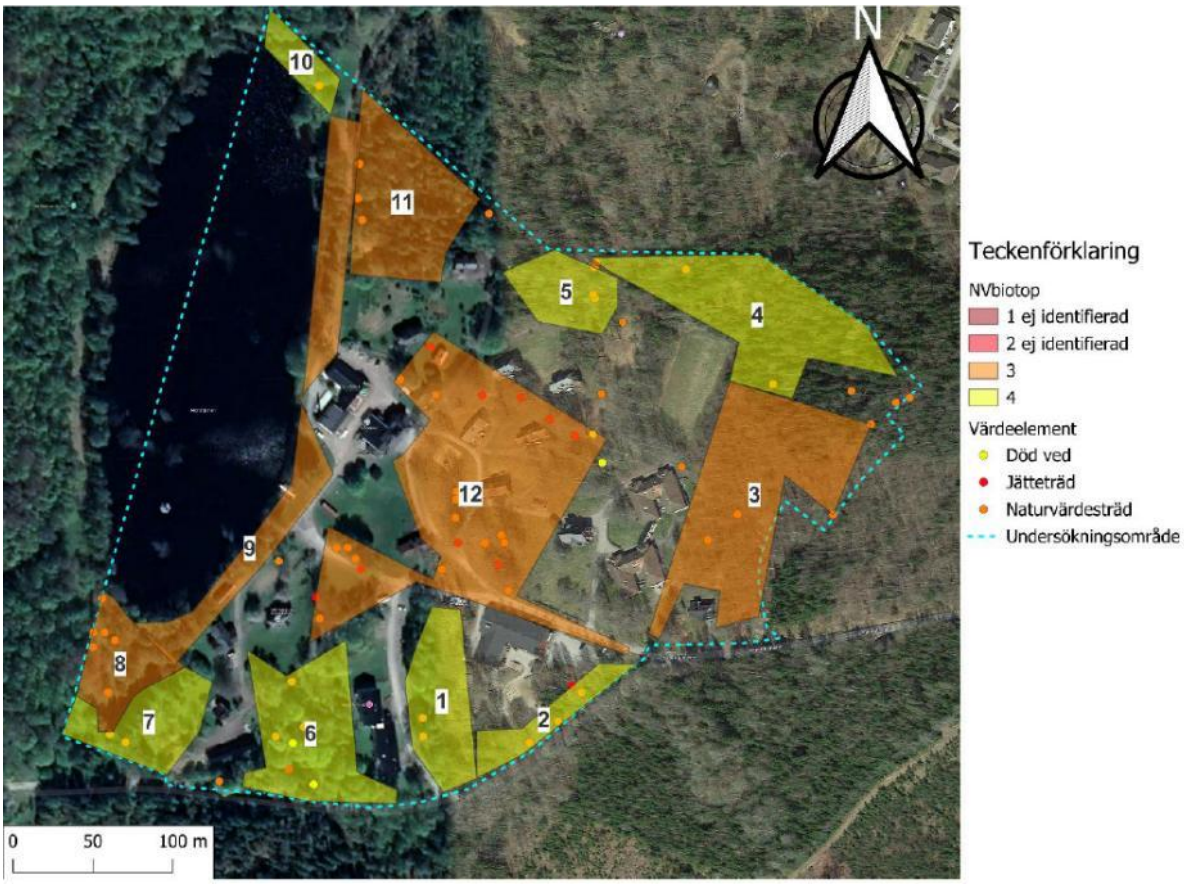
Naturvärdesbiotop 12
Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Biotopen utgörs av den anlagda parken i områdets det centrala delar. Trädskiktet har en homogen med bland annat äldre exemplar av bok och björk, ask, ek, lönn, lind, alléer av hamlad lönn. Många av träden är mycket gamla och kategoriseras som jätteträd och flertalet av träden har god solinstrålning med talrika förekomster av framför allt olika lavar.

Värdearter/naturvårdsarter
Kartan nedan visar vilka fridlysta och hotade arter som observerats inom respektive naturvärdesbiotop.

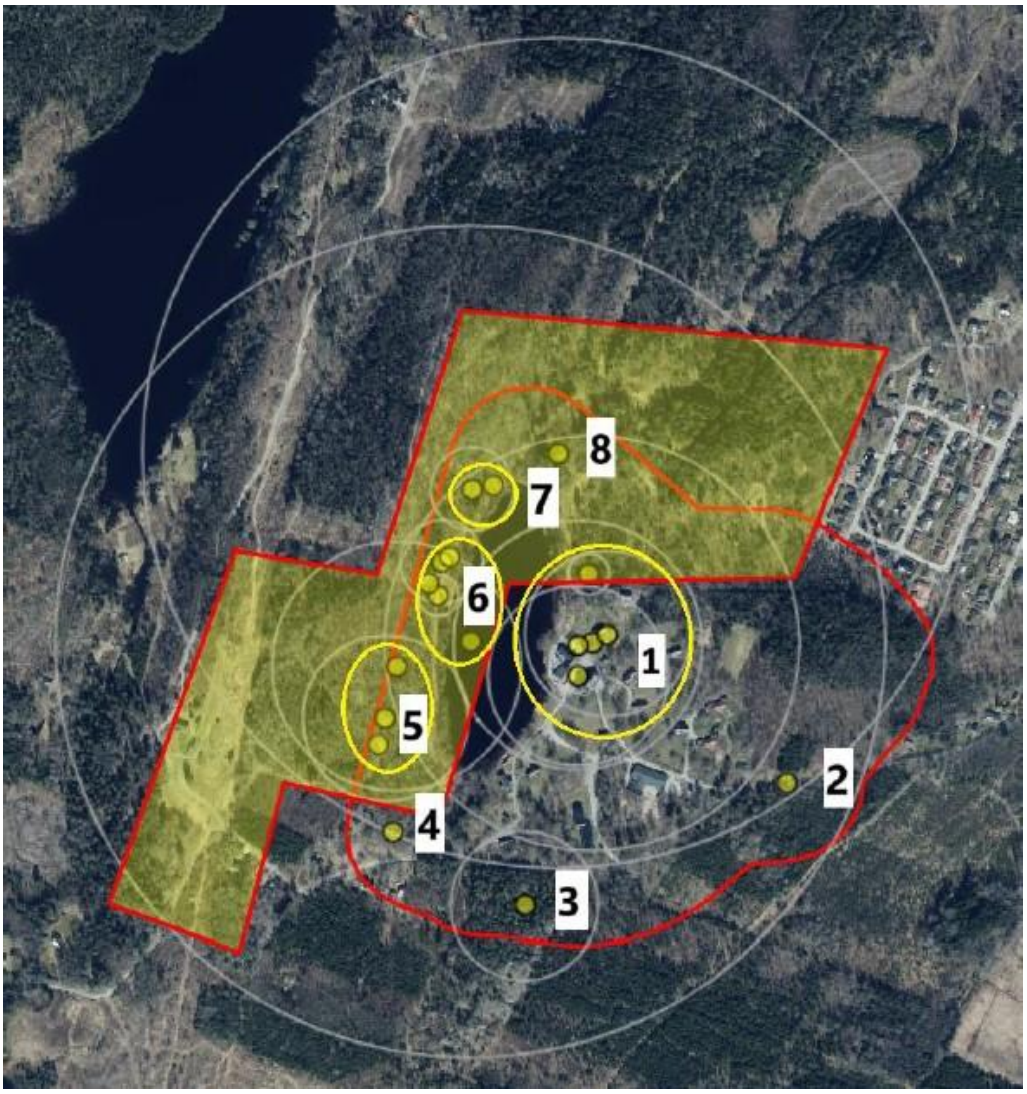


Naturvärdesträd och död ved
Kartan nedan visar var områdets naturvärdes- och jätteträd är lokaliserade. Den visar även större förekomster av död ved.



Övrigt artskydd

Naturvärdesinventeringen har även hämtat artobservationer från perioden 2000 – 2024 i artportalen. Vid hämtningen från artportalen användes en buffertzon på 100 meter från planområdet som det såg ut i samrådet. Kartan nedan visa var observationer gjorts.



Karta med observationsplatser. I kartan är naturreservatet markerat med gult

Observationerna från kartan presenteras i tabellen nedan. Inom observationsområde 1 vilket ligger inom själva planområdet har gjorts fyra observationer av hotade arter och 10 observationer av nära hotade arter. De hotade arterna som observerats är bohuslind, grönfink, tornseglare och tofsvipa medan de nära hotade arterna utgörs av björktrast, entita, grönsångare, gulsparv, rödvingetrast, mindre hackspett, smålom, svartvit flugsnappare, sävsparv och talltita.

Observationsområde	Art	vetenskapligt namn	Rödlistning	Fridlyst	Antal individer	Skyddad / Övrigt
1	Bohuslind	Tilia platyphyllos	CR		1	
1	Grönfink	Chloris chloris	EN	4 §	35	
1	Tornseglare	Apus apus	EN	4 §	7	****
1	Tofsvipa	Vanellus vanellus	VU	4 §	1	*****
4	Hällebräcka	Saxifraga osloënsis	VU	7 §	1	*****
6	Uddbräken	Polystichum aculeatum	VU	8 §	1	
7	Skogsalm	Ulmus glabra	CR		noterad	
1	Björktrast	Turdus pilaris	NT	4 §	1	
1	Entita	Poecile palustris	NT	4 §	10	****, *****
1	Grönsångare	Phylloscopus sibilatrix	NT	4 §	6	
1	Gulsparv	Emberiza citrinella	NT	4 §	6	
1	Rödvingetrast	Turdus iliacus	NT	4 §	29	**
1	Mindre hackspett	Dryobates minor	NT	4 §	1	****, *****
1	Smålom	Gavia stellata	NT	4 §	2	**, *****
1	Svartvit flugsnappare	Ficedula hypoleuca	NT	4 §	3	
1	Sävsparv	Emberiza schoeniclus	NT	4 §	1	
1	Talltita	Poecile montanus	NT	4 §	2	****
3	Spillkråka	Dryocopus martius	NT	4 §	1	**, *****
3	Talltita	Poecile montanus	NT	4 §	1	****
5	Entita	Poecile palustris	NT	4 §	2	****, *****
6	Mindre hackspett	Dryobates minor	NT	4 §	1	****, *****
7	Skogssvingel	Drymochloa sylvatica	NT		noterad	*****
8	Humlerottjäril	Hepialus humuli	NT		1	
1	Kanadagås	Branta canadensis			1	******
1	Nattskärra	Caprimulgus europaeus		4 §	1	**, *****
1	Brun kärrhök	Circus aeruginosus		4 §	1	**
1	Gråkråka	Corvus cornix			18	**
1	Trana	Grus grus		4 §	11	
1	Balsampoppel	Populus balsamifera			1	******
1	Blekbalsamin	Impatiens parviflora			1	******
1	Blomsterlupin	Lupinus polyphyllus			1	******
1	Hästkastanj	Aesculus hippocastanum			1	******
1	Jättebalsamin	Impatiens glandulifera			2	******
1	Mördarsnigel	Arion vulgaris			1	******
1	Parksmultron	Fragaria moschata			1	******
1	Plymspirea	Aruncus dioicus			1	******
1	Syltåg	Juncus tenuis			2	******
2	Blomsterlupin	Lupinus polyphyllus			1	******
6	Parksmultron	Fragaria moschata			noterad	******
7	Druvfläder	Sambucus racemosa			noterad	******
8	Åkergroda	Rana arvalis		4, 5 §	noterad	***

*** Fågeldirektivet bilaga 1, ***Art och habitatdirektivet, ****Prioriterad art i skogsvårdslagen, ***** Typisk art, ******Invasiv eller risk för invasivitet*

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget skyddas ett större antal jätteträd och naturvärdesträd genom bestämmelser om att träden bara får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. Det införs även krav på återplantering av nytt träd när ett skyddat träd fälls. Återplantering bör ske under närmast följande lämpliga planteringssäsong efter att trädet fällts.Även områdets alléer får detta skydd. Bestämmelser införs för både kvartersmark och allmän plats enligt följande:

n_1 - Befintligt skyddsvärt träd ska bevaras. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid sådan fällning ska trädet ersättas med ett nytt träd inom 5 meter från det fällda trädets tidigare stamplacering. (Bestämmelsen gäller träd på kvartersmark)

$träd_1$ - Befintligt skyddsvärt träd ska bevaras. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid sådan fällning ska trädet ersättas med ett nytt träd inom 5 meter från det fällda trädets tidigare stamplacering. (Bestämmelsen gäller träd på allmän plats)

n_2 Befintliga träd i allén ska bevaras. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Vid sådan fällning ska trädet ersättas med ett nytt träd i allén. (Bestämmelsen gäller alléer på kvartersmark)

$allé_1$ - Befintliga träd i allén ska bevaras. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Vid sådan fällning ska trädet ersättas med ett nytt träd i allén. (Bestämmelsen gäller alléer på allmän plats)

Som komplement till ovanstående bestämmelser införs även krav på marklov för fällning av träd som skyddas genom bestämmelserna.

För att skydda exemplar av de identifierade värde-/naturvårdsarterna ask, idegran och sälg införs också krav på marklov för fällning av dessa träd. Kravet gäller så väl på kvartersmark som på allmän plats.

Större delen av naturvärdesbiotoperna 7 och 8 hamnar på naturmark liksom större delen av strandremsan mot norr. Undantagen är två mindre områden i anslutning till befintlig bebyggelse och brygga i söder. Med detta bedöms de viktigaste biotoperna för padda vara skyddade i planen.

Förutsättningarna för den större hackspetten bedöms fortsatt vara goda efter ett plangenomförande, dels skyddas ett större antal jätteträd, andra naturvärdesträd och alléträd, dels omges planområdet av Mörttjärns naturreservat. Skyddet av jätteträden bedöms även vara gynnsamt för arter som till exempel fladdermöss och andra som gärna söker sig till träd med håligheter.

Områdets fridlysta växter bedöms inte behöva något ytterligare skydd. Lika så bedöms ett plangenomförande inte få någon nämnvärd påverkan på de hotade och nära hotade arter som observerats inom planområdet. Detta då ett stort antal större träd skyddats inom området samtidigt som det finns gott om skog i anslutning till planområdet, bland annat Mörttjärns naturreservat.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Parken och bebyggelsen inom planområdet härstammar till största delen från före detta Kroppefjälls sanatorium vilket stod invigdes år 1911 och var det första sanatoriet i dåvarande

Älvsborgs län. Bebyggelsen har sedan 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.

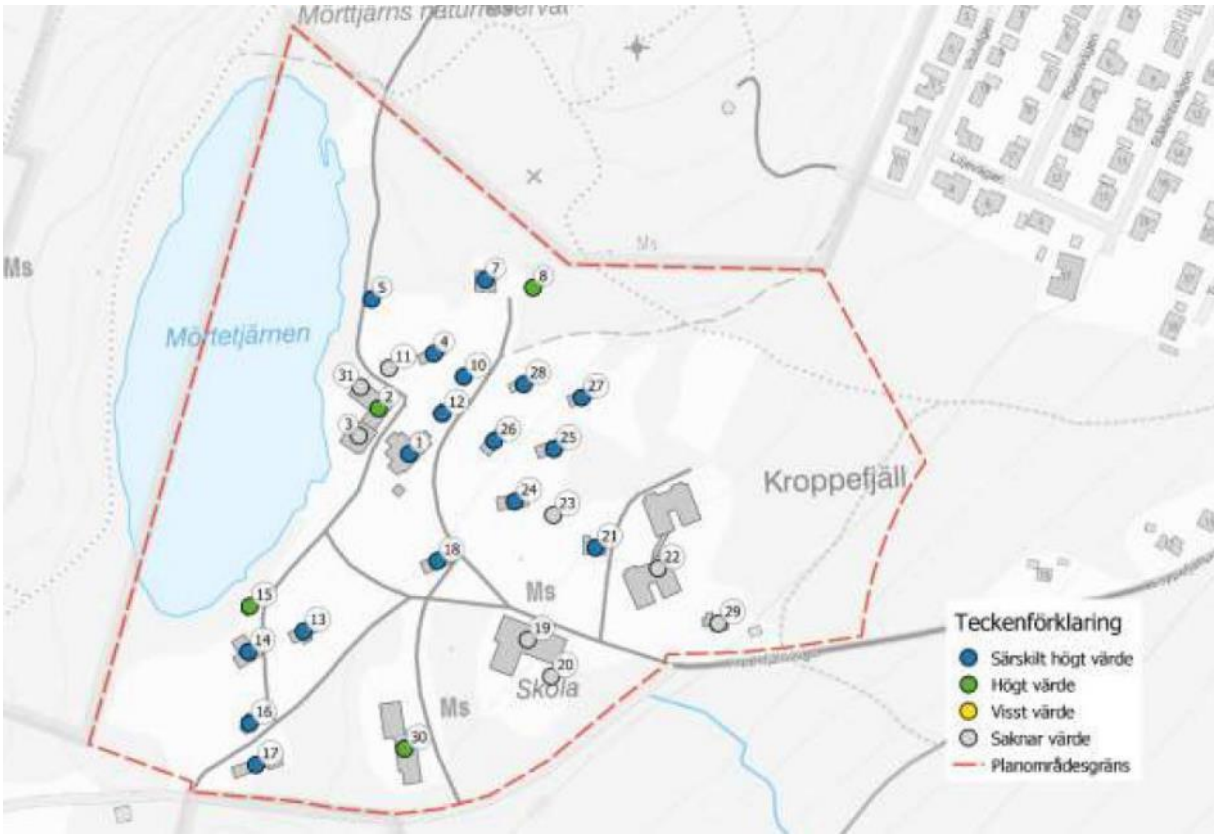
Byggnader i klass grön beskrivs som i huvudsak välbevarade, med höga kulturhistoriska värden. Grönklassade byggnader bedöms vara av ett sådant kulturhistoriskt värde att bestämmelserna i 8 kap. 17 § PBL - Varsamhetskrav bör särskilt uppmärksammas vid ändringar.

Klass gul innebär att byggnaden bedöms i utredningen ha positiv betydelse för stadsbilden/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 Mörtetjärnen 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 Kroppefjällshemmet år 1984. Två äldre torp fanns på platsen redan 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 samlat 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 finns före detta demensboendet Kroppefjällshemmet 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 sjön 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_1.

r - Byggnaden får inte rivas.

q_1 - 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_2 och/eller q_3 och/eller q_4.

q_2 - 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_3 - 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_4 - 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-området och tillämpas för byggnader eller delar av byggnader som inte omfattas av skyddsbestämmelserna ovan.

k_1 - Byggnadernas karaktärsskapande form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

k_2 - 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_3 - 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_4 - 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_5 - 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.

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 överensstämma 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.

Rivningsförbud
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, personalbostadshuset från år 1950 samt den äldre ekonomibyggnaden i sydvästra delen av området.

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

k_1 - Fasader ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och med vita knutbrädor, foder och vindskivor, såvida fasaden inte av tradition haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra.

k_2 - Taktäckningsmaterial ska vara skiffer.

k_3 - Tak ska ha ett taktäckningsmaterial 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.

k_4 - Fönster 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, såvida fönstren inte av tradition haft ett annat utförande. I samband med eventuellt fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering.

k_5 - Dörrar och portar ska till material, utformning, proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med eventuellt dörrbyte eller insättning av ny dörr ska intentionen vara att återskapa dörrarnas ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering.

k_6 - Byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

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.

Utformningsbestämmelser

För utformningen av nya byggnader införs ett antal bestämmelser som syftar till att få nya byggnader att smälta in med den äldre bebyggelsen.

f_1 - Fasader ska vara av stående träpanel målade med röd slamfärg.

f_2 - Fasader ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg. Nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende.

f_3 - Nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende.

Bestämmelser för att skydda parkmiljön

Områdets större träd skyddas genom de bestämmelser som beskrivs i avsnittet Natur ovan. För att bevara upplevelsen av en sammanhängande parkmiljö i centrala delarna av området införs följande bestämmelser:

n_3 - Plank, mur eller staket får inte uppföras.

n_4 - Häckar får maximalt vara 1,2 meter höga över angränsande marknivå.

Parkmiljön kring paviljongerna i centrala delen av området skyddas även genom att stora mängder prickmark införs kring byggnaderna.

För att tydliggöra gränsen mellan den allmänna platsen och kvartersmarken i norr införs dock en bestämmelse om att den allmänna platsen ska vara tydligt avgränsad mot kvartersmarken enligt följande:

plantering$_1$ - Den allmänna platsen ska vara tydligt avgränsad mot omgivande kvartersmark. Avgränsad ska vara anpassad utseendemässigt till områdets karaktär och utseende.

Lämpligtvis planteras en häck på den allmänna platsen som avskärmning mot kvartersmarken.

Uppställning av husvagnar, husbilar och fritidsbåtar

Uppställning och förvaring av husvagnar, husbilar och fritidsbåtar kan, beroende på åtgärdens omfattning och varaktighet, bedömas som upplag. Enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL) krävs bygglov för upplag som är högre än 3,0 meter eller som tillsammans med övriga upplag på fastigheten upptar en markyta som överstiger 15,0 m² inom detaljplan.

Planområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § PBL. Enligt 9 kap. 38 § PBL kan därför bygglov krävas även för mindre upplag, om åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkens yttre karaktärsdrag.

Vid bedömningen av bygglovsplikt behöver hänsyn tas till uppställningens placering, omfattning och påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Även uppställning som inte kräver bygglov ska utföras med hänsyn till platsens förutsättningar och tillämpliga krav enligt PBL.

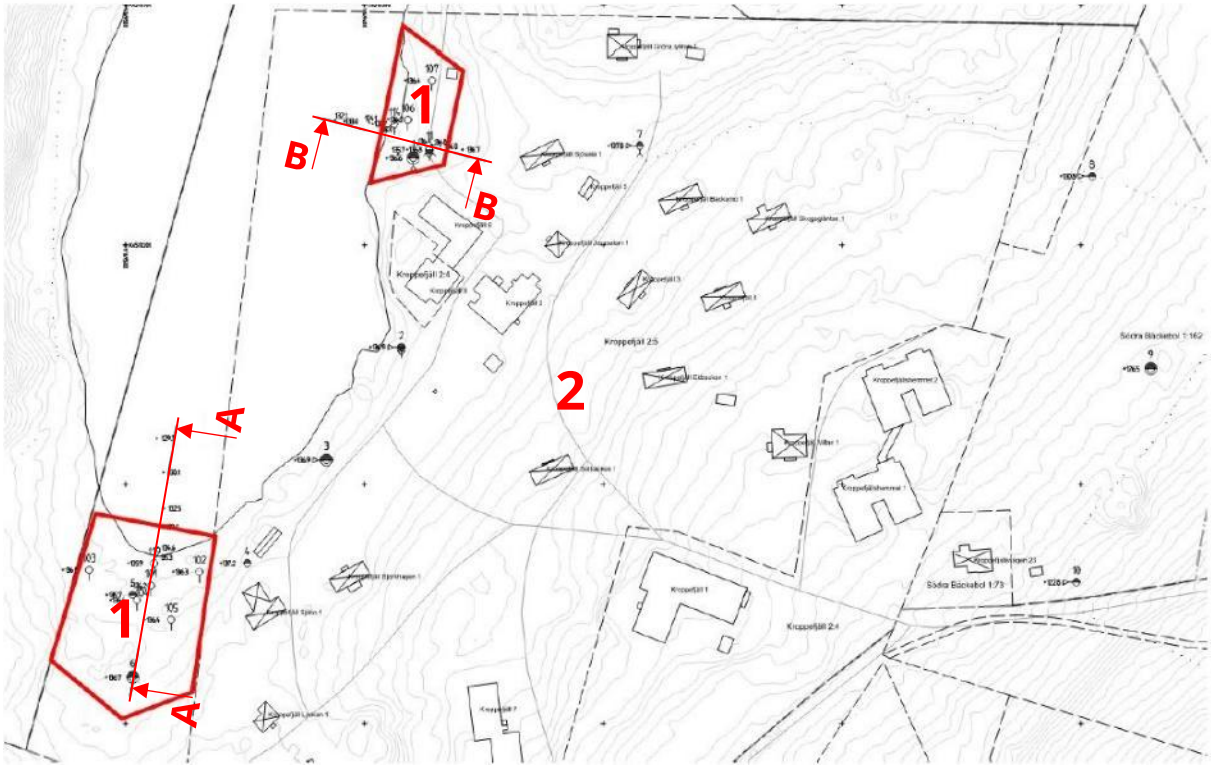
Geotekniska förhållanden

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 markradon. 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 uppåt 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.

Geotekniskt kan planområdet kan delas in i två delområden. Delområde 1 är område med tunnare jordtäcke av torv underlagrad av grusmaterial och delområde 2 är fastmarksområde 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. Inom delområde 1 har de båda sektionerna A-A och B-B markerats.

Delområde 1

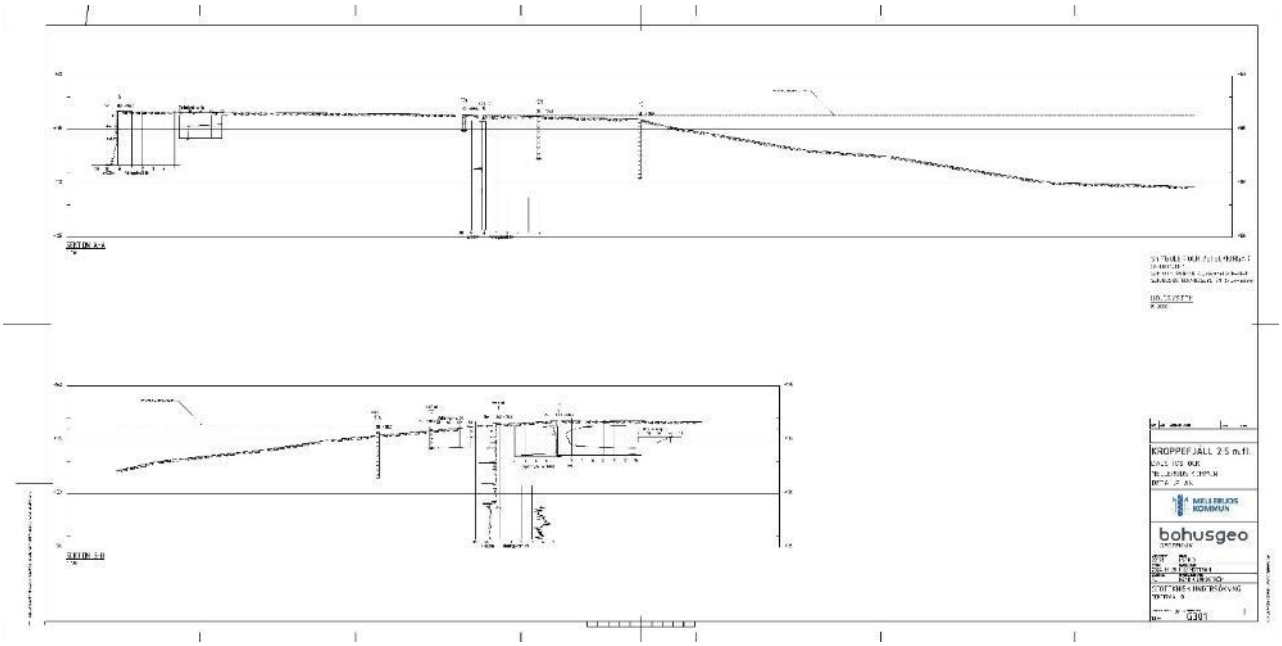
Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 5 meter och cirka 8 meter. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret, från markytan räknat, i huvudsak utgöras av:

- torv
- friktionsjord

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

I anslutning till det norra området har slätstabiliteten beräknats i en sektion B-B ner mot Mörtetjärnen.

Vid lodning av sjöbotten längs sektionerna A-A och B-B (se illustration nedan) kan konstateras att sjöbottens lutning motsvarar cirka 1:8 ut till 30 meter från strandlinjen i de båda sektionerna.



Markens och sjöbottens lutning i sektionerna A-A och B-B. Från MUR Bohusgeo

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

Efter en generell bedömning av släntstabiliteten inom planområde valdes två områden ut där slätstabiliteten behövde få särskild uppmärksamhet, det vill säga de två områden vilka benämns delområde 1 i figuren ovan. Släntstabiliteten beräknades för en sektion i det norra området, Sektion B-B.

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. Den södra delen av delområde 1 har utgått efter samrådet.

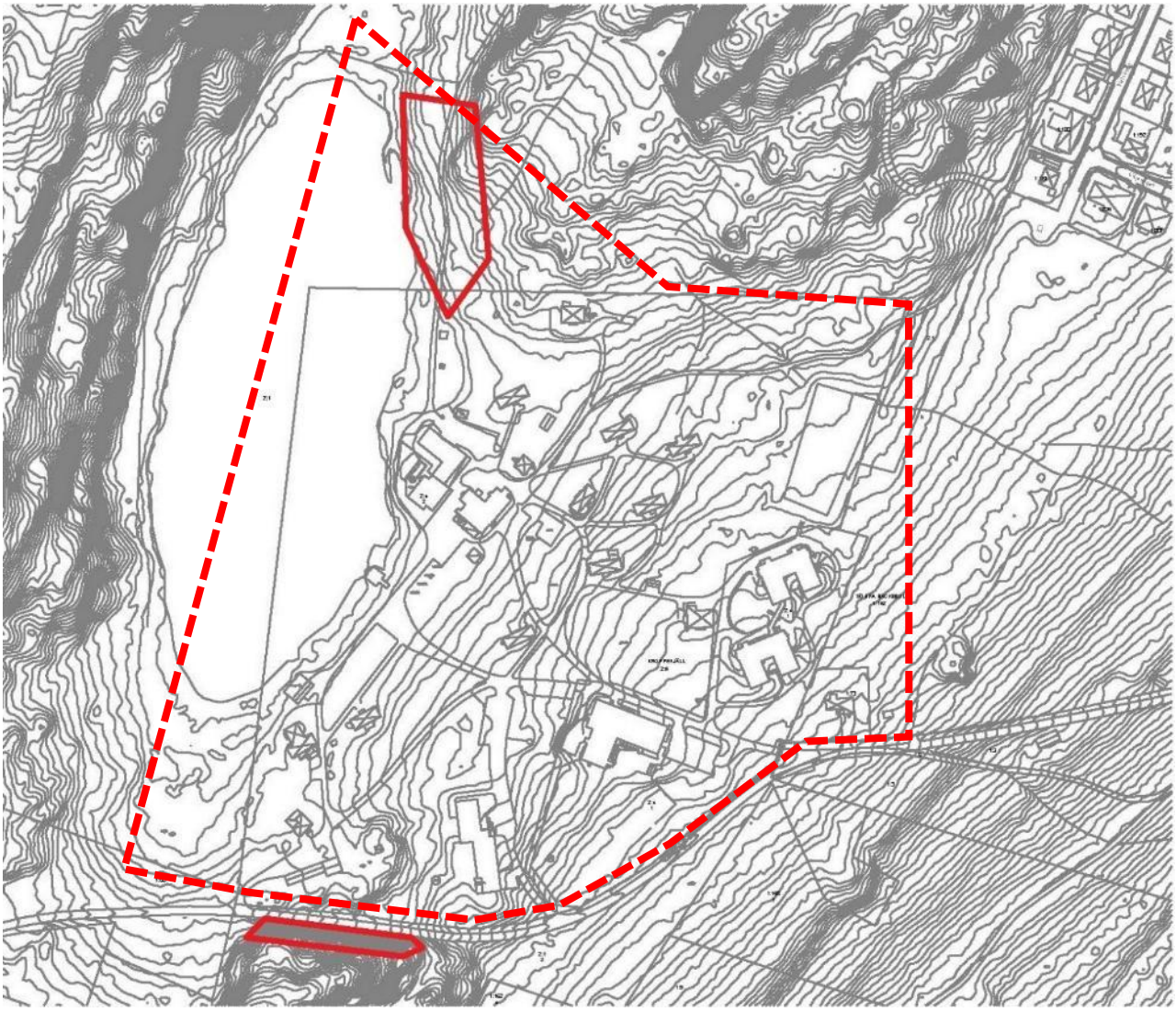
I övrigt, det vill säga inom delområde 2, bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

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. Efter samråd dock finns ingen byggrätt inom område med torv varför all den byggnation detaljplanen möjliggör antas kunna ske direkt i mark.

Block- och bergstabilitet

Vid fältbesöket identifierades två områden med partier med berg i dagen, ett i naturmarken norr om sanatorieområdet och ett omedelbart söder om vägen upp mot OK Kroppefjälls stuga, det vill säga utanför själva planområdet, se figur nedan.



Områden med berg i dagen inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Vid besiktning har tre sprickgrupper observerats inom områdena, två i norr och en i söder. Enligt utredningen bedöms dock rörelserna i bergslänterna vara ringa och slänterna därmed vara stabila varför inga bergsäkrande åtgärder erfordras.

Infiltration
För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation med mera, bör infiltration av dagvatten 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 kvartersmark i planförslaget. För att trygga allmänhetens framtida möjlighet ett 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.

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.

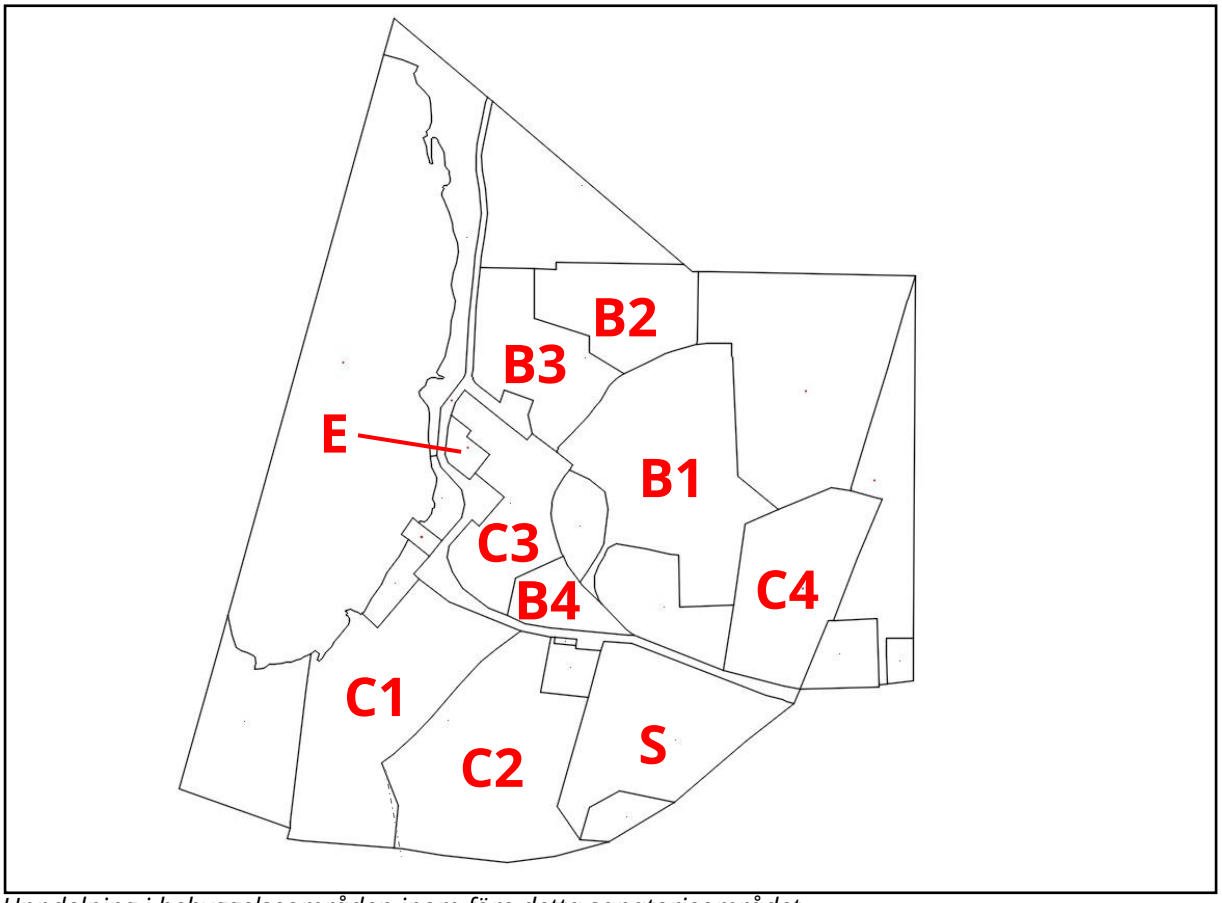


Befintlig byggnad på Södra Bäckebol 1:73.

Byggnaden är, baserat på nuvarande utseende, uppförd någon runt 1950 och har senare byggt 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

<u>B1 – del av Kroppefjäll 2:5</u>
Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet i entréplan (B_1) 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:

- fasader ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer eller naturrött tvåkupigt ofalsat lertegel. Om byggnadens tak av tradition har haft ett annat material eller en annan utformning, såsom enkupigt lertegel, falsad plåt eller papp, får detta material eller denna utformning användas,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

I det fall de enskilda paviljongerna kan komma att styckas av till separata fastigheter för en- och tvåbostadshus finns bestämmelser om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

<u>B2 – del av Kroppefjäll 2:5</u>

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet i entréplan (B_1) 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. Förutom den byggrätt som finns för befintlig huvudbyggnad finns det ytterligare byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 150 m^2 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:

- ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning

av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

Det finns även bestämmelse om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

B3 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet i entréplan (B_1) 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.

- ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer eller naturrött tvåkupigt ofalsat lertegel. Om byggnadens tak av tradition har haft ett annat material eller en annan utformning, såsom enkupigt lertegel, falsad plåt eller papp, får detta material eller denna utformning användas,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

I det fall de enskilda paviljongerna kan komma att styckas av till separata fastigheter för en- och tvåbostadshus finns bestämmelser om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

B4 – del av Kroppefjäll 2:5

Området är planlagt för användningarna bostäder med bostadsanknuten verksamhet i entréplan (B_1) 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.

Befintliga byggnader har belagts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser om att:

- fasader ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer eller naturrött tvåkupigt ofalsat lertegel. Om byggnadens tak av tradition har haft ett annat material eller en annan utformning, såsom enkupigt lertegel, falsad plåt eller papp, får detta material eller denna utformning användas,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

I det fall paviljongen kan komma att styckas av till en separat fastighet för en- och tvåbostadshus finns bestämmelser om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

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 med tillhörande ekonomibyggnad) finns det ytterligare byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 150 m^2 inom området. För den tillkommande byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 5,0 meter samt att fasader ska vara av stående faluröd träpanel anpassade utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende

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

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

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

Före detta paviljong i väster samt för före detta torp och ekonomibyggnad:

- ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer eller naturrött tvåkupigt ofalsat lertegel. Om byggnadens tak av tradition har haft ett annat material eller en annan utformning, såsom enkupigt lertegel, falsad plåt eller papp, får detta material eller denna utformning användas,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

Före detta paviljong i öster:

- ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,
- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

I övrigt finns bestämmelse om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

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 Kroppefjälls bed & breakfast (den före detta personalbostaden) finns det ytterligare en generell byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea på 800 m^2 inom området. För den generella byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 12,0 meter vilket motsvarar nockhöjden på den före detta personalbostaden. Vad gäller nya byggnader har bestämmelse införts om att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende

Den före detta personalbostaden har belagts med rivningsförbud samt fått varsamhetsbestämmelse om att byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

I övrigt finns bestämmelse om ändrad lovplikt, se avsnittet Kulturmiljö ovan, 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^2 inom området. För den tillkommande byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 4,0 meter. Fasader ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg. Nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende.

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 med locklist.

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

- ska vara av stående träpanel med locklist, målade med röd slamfärg och knutbrädor, foder och vindskivor ska vara målade med vit oljefärg, såvida fasaden av tradition inte haft ett annat fasadmaterial och färgsättning, vilket då är att föredra,
- taktäckning ska vara av skiffer,
- fönster ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske eller nya fönster ska sättas in ska fönster till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur, det vill säga vara i trä, småspröjsade med äkta spröjs, så vida fönstren inte av tradition haft annat utförande. I samband med fönsterbyte eller insättning av nytt fönster ska intentionen vara att återskapa fönstrens ursprungliga utseende vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering,

- dörrar och portar ska i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om byte behöver ske eller nya sättas in ska dörrar och portar till form, material, indelning och proportioner, färgsättning och placering utföras enligt tradition med byggnadens ålder och arkitektur. I samband med byte eller insättning av ny dörr eller port ska intentionen vara att återskapa det ursprungliga utseendet vad gäller material, utformning, proportioner, färgsättning och placering, och
- byggnadens karaktärsskapande ursprungliga form och volym, utsmyckning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå exteriört ska bibehållas.

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^2. Befintliga före detta vårdbyggnader upptar cirka 1250 m^2. För byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 8,0 meter vilket motsvarar två 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_1).

Inom området finns en egenkapsbestämmelse om att fasader ska vara av stående faluröd träpanel.

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^2 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^2. Befintliga förskolebyggnader upptar cirka 1000 m^2. För byggrätten gäller en högsta nockhöjd på 8,0 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 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 Bäckebol 1:73

Fastigheten planläggs för bostäder med en största exploateringsgrad på 20 % av fastighetsarean. Detta innebär en total byggnadsarea på cirka 300 m^2 vilket fördelas på samtliga bygglovspliktiga 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 8,0 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.

Det har inte bedömts nödvändigt att införa några ytterligare egenskapsbestämmelser.

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

Även planförslagets påverkan på stads- och landskapsbilden beskrivs i ovan nämnda avsnitt.

Service

Förutsättningar:

I dagsläget finns en förskola och en besöksanläggning inom planområdet. Övrig service, både kommersiell och samhällsservice finns i Dals Rostock men 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 servicenivå.

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

För att utreda dagens trafiksituation inom området och på tillfartsvägarna samt vilken påverkan ett plangenomförande får har en trafikutredning tagits fram, *Trafikutredning Kroppefjäll Sanatorieområdet – Kroppefjällsparken*, Sitowise, 2026-06-26. Syftet med trafikutredningen var att:

- Utreda och beräkna dagens trafikflöde på Kroppefjällsvägen (väg 2145) i anslutning till planområdet.
- Beräkna det framtida trafikflödet på Kroppefjällsvägen när detaljplanens exploatering är realiserad utifrån områdets nya bebyggelse och förändrade användning.
- Studera och beskriva nuvarande och framtida trafiksituation i korsningen mellan Kroppefjällsvägen/Brunnsvägen (väg 2135).
- Studera och säkerställa lämpliga och trafiksäkra transportvägar inom samt till och från området för alla trafikantgrupper. Särskild vikt ska läggas på trafikantgrupperna som färdas till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

I avsnitten nedan refereras till lämpliga delar av trafikutredningen.

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. Enligt trafikutredningen är det få oskyddade trafikanter som rör sig längs vägen.

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. Dessa stigar har låg standard, saknar belysning och intervägh̊alls ej.

Sammanfattningsvis bedöms tillgängligheten till planområdet för oskyddade trafikanter som mindre god.

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 Karolinerskolan 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 vägskäl.

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:

Trafik till planområdet

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.

Kroppefjällsvägen ansluter till Brunnsvägen strax öster om en plankorsning med järnväg. Plankorsningen är försedd med aktiva skyddsanordningar i form av bommar och ljussignaler. Avståndet mellan Brunnsvägen och den östra bommen uppgår till cirka 9 meter, vilket möjliggör att en personbil, den vanligaste typen av husbil eller en mindre lastbil kan rymmas inom detta utrymme. Avståndet mellan den västra bommen och nästkommande korsning uppgår till cirka 35 meter.

Enligt utredningen har Kroppefjällsvägen mestadels en rak linjeföring inom utredningsområdet. Den fria siktsträckan längs vägen bedöms som god. Eftersom bland annat buss trafikerar sträckan har detta fordon i utredningen valts till dimensionerande fordon. Trafikverkets krav på stoppsikt är 65 meter för buss vid en referenshastighet om 50 km/h, vilket sträckan uppfyller. Längs vägen finns flera möjligheter till möten mellan fordon och vägbredden vid mötesmöjligheterna är cirka 6 meter vilket möjliggör möte mellan två tunga fordon.



Avstånd mellan platser på Kroppefjällsvägen som bedöms möjliggöra möten mellan tunga fordon. Ur Sitowise utredning.

Trafikutredningen hänvisar till Trafikverkets trafikflödesuppgifter från 2024 och enligt dessa uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) på Kroppefjällsvägen till 346 fordon, varav 4 utgörs av tung trafik (1,2%). För Brunnsvägen gäller att årsdygnstrafiken uppgår till 748 fordon, varav 30 utgörs av tung trafik (4 %). Trafikflödesuppgifterna förutsätts även här vara representativa för dagens trafikmängder.

Trafik inom planområdet

Gatunätet inom planområdet 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:

Trafik till planområdet

Planförslaget innebär att ytterligare bostäder och verksamheter möjliggörs inom planområdet.

Sitowise har i sin trafikutredning beräknat trafikalstring från den tillkommande bostadsbebyggelse och verksamheter som detaljplanen möjliggör. Beräkningen av antalet genererade resor baseras i huvudsak på Trafikverkets Trafikalstringsverktyg v.1.11.

Summan av möjlig tillkommande bebyggelse, summeras till 6650 BTA. Denna summa är något lägre än om all byggrätt inom alla områden skulle utnyttjas fullt ut. Baserat på de ekonomiska förutsättningarna har det bedömts osannolikt att all byggrätt kommer att utnyttjas fullt ut. Faktorer som vägts in är bl.a. att hisskrav gör det betydligt dyrare att bygga bostäder i tre våningar än i två varför det bedöms som mer sannolikt att nya bostäder uppförs i två våningar.

I utredningen görs antagande att den tillkommande bebyggelsen blir permanentbostäder fördelat på 33 % lägenheter, 33 % parhus/radhus och 33% villor. Utöver detta adderas ytan 2400 BTA för äldreboende som förutsätts omvandlas till lägenheter. I tabellen nedan redovisas beräknad tillkommande trafik från ny bostadsbebyggelse.

Kategori	BTA (m^2)	ÅDT (fordon/dygn)
Lägenheter	1750+2400	120
Parhus/radhus	1750	60
Villor	1750	50
Förskola (avgående)	-1000	-70
Summa:	**6650**	**160**

Trafikalstring från beräknad tillkommande bebyggelse. Ur Sitowise utredning.

Vad gäller verksamheterna så utgår beräkningen från att ökad trafikalstring kommer kan komma att uppstå inom området som är planlagt för friluftsliv och camping. Ytan bedöms rymma ca 150 campingplatser. Med antagande om att:

- beläggningsgraden antas till 70 %,
- campingen antas ha en besöksomsättning på 30 % per dag,
- campingen antas vara öppen 4 månader per år, och att
- resor antas uteslutande utföras med bil

beräknas en camping generera cirka 21 bilresor per dygn.

Sammantaget bedöms en utbyggnad enligt planen ge upphov till 181 nya resor per dygn vilket totalt skulle ge ett trafikflöde på 527 resor per dygn (ÅDT).

För att säkerställa att Kroppefjällsvägen kapacitetsmässigt klarar den tillkommande trafiken har den dimensionerande timtrafiken beräknats. Enligt praxis beräknas dimensionerande timtrafiken till 10-12 % av ÅDT-flödet vilket motsvarar cirka 65 fordon per timma. Den teoretiska kapaciteten, som baseras på befintlig vägs egenskaper, har beräknats till 216 fordon per timma vilket är långt över den dimensionerande timtrafiken. För själva beräkningarna hänvisas till trafikutredningen.

Trafikflödet på Kroppefjällsvägen i omedelbar anslutning till korsningen med Brunnsvägen (väg 2135) förutsätts i utredningen var det samma som det ovan beräknade ÅDT-värdet för sträckan om 527 fordon/dygn. ÅDT-tillskottet från planområdet är 181 fordon/dygn. Trafiktillskottet medför en ökning av den dimensionerande timtrafiken med 22 fordon/timma (12 % av ÅDT), vilket motsvarar ungefär ett fordon var tredje minut i någon riktning. Då en bomfällning i regel varar i 1–2 minuter och vi har ett trafiktillskott på ett fordon var tredje minut under dimensionerande timma har detta mycket ringa påverkan på eventuell köbildning i anslutning till järnvägsövergången.

Sammanfattningsvis visar den genomförda trafikanalysen att den tillkommande trafiken vid ett plangenomförande medför en mycket begränsad påverkan på det omgivande vägnätet. Framtida ÅDT på Kroppefjällsvägen (väg 2145) har beräknats uppgå till 527 fordon per dygn, vilket innebär ett ÅDT-trafiktillskott om 181 fordon/dygn.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på trafiksituationen i korsningen mellan väg Kroppefjällsvägen och Brunnsvägen (väg 2135) vid den anslutande plankorsningen med järnvägen. Trafiktillskottet är begränsat och innebär endast ett marginellt bidrag till köbildning i samband med bomfällning.

Trafik inom planområdet

Planförslaget innebär att den södra huvudvägen inom området övergår till kommunalt huvudmannaskap. I övrigt hamnar områdets vägar och övriga körytor på kvartersmark och har kvar sitt enskilda huvudmannaskap.

Kring den väg som övergår till kommunalt huvudmannaskap har reserverats ett område på cirka 5 meter vilket är något mer än den bredd vägen har idag.

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 30 parkeringsplatser på allmän platsmark. Dessa ligger i anslutning till den blivande kommunala gatan.

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 belagd 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 Boverkets vägledning *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* införs skyddsbestämmelse, m_1. 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 övriga tider.

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).

Vid höga nivåer i Mörtetjärnen kan även den körväg som löper längs Mörtetjärnen mot norr att hamna under vatten i höjd med elnätsstationen och den tidigare förrådsbyggnaden för röntgenplåtar. Vattendjupet kommer inte att bli större än att räddningstjänstens fordon kan passera.

Planförslag och konsekvenser:

I den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram av Afry har det gjorts en övergripande kartläggning av vilken väg översvämmande vatten från Mörtetjärnen kommer att ta genom området, se karta nedan.



Ytlig avrinningsväg genom planområdet vid eventuell översvämning i Mörtetjärnen.

Som framgår av kartan ovan kommer vattnet först att ledas över befintlig kör- och parkeringsyta norr om områdets huvudbyggnad varefter det kommer att rinna genom parkområdet ner mot områdets entré. Här kommer vattnet att rinna över Kroppefjällsvägen för att sedan ta sig under Karls XII väg och vidare ner mot den bäck som naturligt avvattnar större delen av planområdet. Maximalt vattendjup där vattnet passerar Kroppefjällsvägen beräknas bli cirka 10 cm vilket innebär att såväl boende som räddningstjänst kan ta sig till och från området vid eventuell översvämning.

I samband med att föreslagna dagvatten och skyfallsåtgärder genomförs bör denna alternativa flödesväg mätas in mer noggrant i höjdled och justeras för att säkerställa ledens funktion.

Bestämmelse ”dagvatten$_1$ – Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering” har införts i parkmarken för att underlätta att marken omgestaltas för att säkerställa skyfallsledens funktion.

Vad gäller vägen längs Mörtetjärnen mot norr kan vägbanan höjas något men det bedöms inte nödvändigt.

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:

Då fjärrvärmeverket på Kroppefjäll 2:4<2 tidigare eldats med olja har Ensucon utfört en miljöteknisk markundersökning i området kring värmeverket, *Miljöteknisk markundersökning, Mellerud Kroppefjäll 2:4 (2)*, 2025-02-25. För att undersöka marken på platsen för en tidigare riven byggnad omfattade även undersökningen en provpunkt på Kroppefjäll 2:5 cirka 50 meter söder om värmeverket. Undersökningen utfördes både i form av jordprovtagning och grundvattenprovtagning.



Provpunkternas placering kring fjärrvärmeverket (bild från Ensucon).

Av 26 uttagna jordprover skickades fem prover till laboratorium. Två grundvattenprover skickades till laboratorium, ett från varje grundvattenrör.

Samtliga jordprover analyserades med avseende på metaller, HNO_3, alifater, aromater, BTEX och PAH. Provpunkten i i söder analyserades även med avseende på PCB. Även grundvattenproverna analyserades med avseende på metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH.

Resultatet från proverna framgår av tabellerna nedan.

Provpunkt och djup (m.u.my)	Ämnesgrupper som påvisats över MRR, KM och/eller MKM	Bedömningsgrunder som ämnet överskrider	
		Halter >MRR, <KM	Halter >KM, <MKM
25E01 0,0–0,5	-	-	-
25E02 0,5–1,0	-	-	-
25E03 0,0–0,5	-	-	-
25E04 0,5–1,0	PAH-M, PAH-H	PAH-M	PAH-H
25E05 0,0–0,5	Bly, kadmium, zink	Bly, kadmium, zink	

Resultat av jordprovtagningen. Halter för PAH högre än KM uppmättes i en provpunkt.

Grundvattenrör	SGU Tillståndsklass				
	1 Mycket Låg	2 Låg	3 Måttlig	4 Hög	5 Mycket hög
25E02GV	-	Arsenik, krom	Kadmium, koppar, kvicksilver, nickel, zink	-	Bly
25E03GV	-	Arsenik, krom	Kadmium, koppar, kvicksilver, nickel, zink	-	Bly

Resultat av grundvattenprovtagningen. Mycket höga halter av bly uppmättes i båda grundvattenrören.

Planförslag och konsekvenser:
I rapporten bedöms markanvändningen motsvara KM då värmeverket ligger nära så väl Mörttjärns naturreservat och mark planerad för bostäder och skola. Detta även om marken i anslutning till värmeverket är planlagd för teknisk anläggning.

Den halt av PAH-H över KM som uppmättes i punkten 25E04 på 0,5 – 1,0 meters djup översteg gränsvärdet för KM med 0,19 mg/kg vilket ligger inom laboratoriets mätosäkerhet på +/- 0,44 mg/kg. Ensucon gör därför bedömningen att marken ändå är lämplig för den tänkta användningen men att eventuellt framtida schaktarbeten i anslutning till värmeverket är anmälningspliktiga och en anmälan om avhjälpande åtgärder ska lämnas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

Vad gäller risken för påverkan på dricksvatten via intag av grundvatten bedöms som liten då det enligt SGU:s brunnsarkiv (registerutdrag 2025) inte förekommer några dricksvattenbrunnar inom en radie på minst 300 meter från det undersökta området.

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:
Förutom byggrätt för befintliga byggnader (transformatorstation och före detta förråd för röntgenplåtar) ligger alla byggrätter inom områden som bedöms stabila enligt den geotekniska undersökningen.

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. Allt spillvatten från planområdet leds till kommunens reningsverk i Sunnanå.

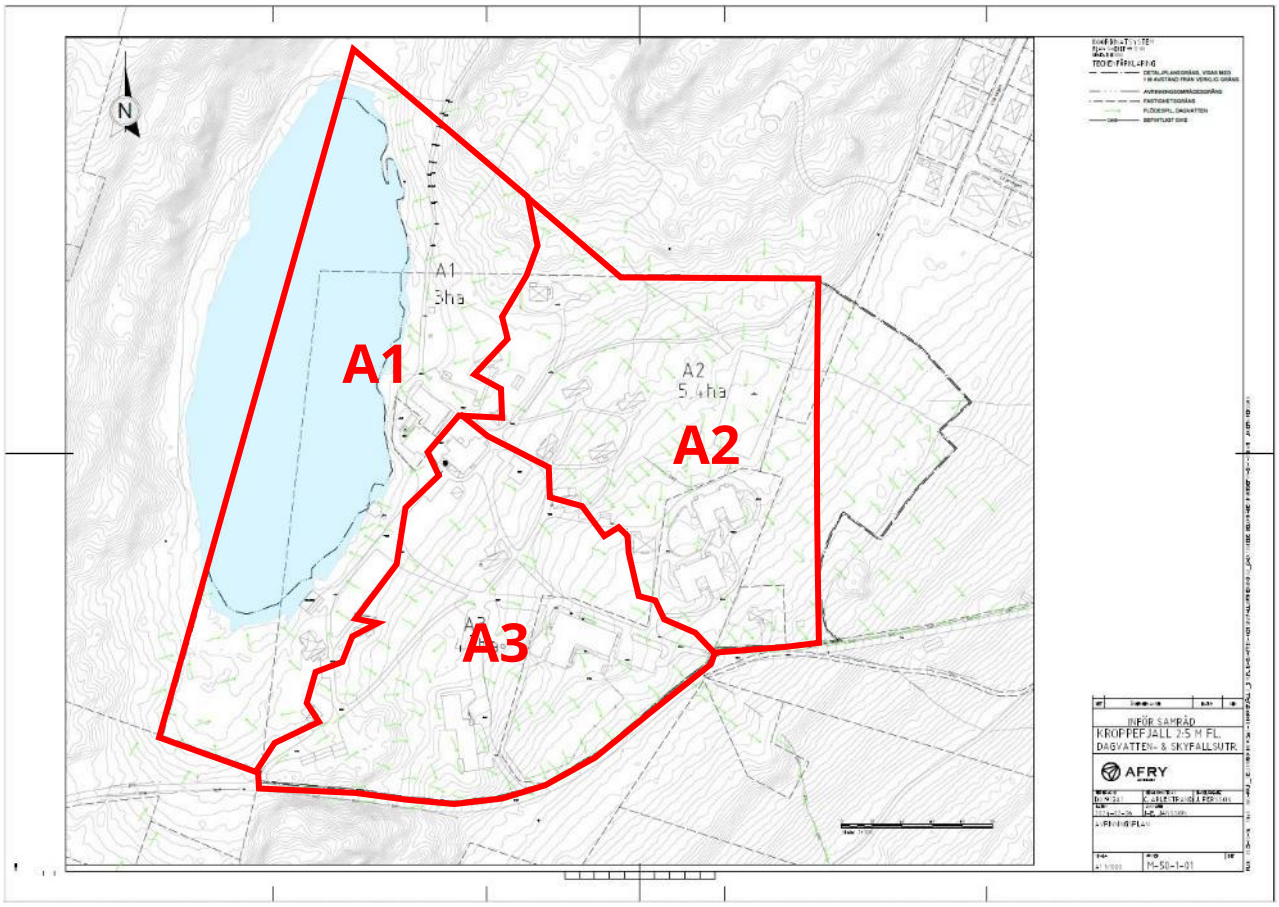
Se även avsnittet *Brandvattenförsörjning* nedan.

Planförslag och konsekvenser:
Planförslaget säkerställer befintliga VA-ledningar med hjälp av u-områden. Beroende på hur stor utbyggnaden blir inom området kan tryckstegringsstationens kapacitet behöva ses över.

Ökningen av spillvatten bedöms bli proportionell med ökningen av dricksvattenförbrukningen. Bedömningen är att det finns kapacitet i kommunens reningsverk att ta emot tillkommande spillvatten från området.

Dagvatten
Förutsättningar:
Planområdet omfattas av kommunalt VA men ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet avrinner huvudsakligen på ytan och infiltreras men leds också till viss del ut mot närliggande gator.

I den dag- och skyfallsutredning som tagits fram, *Dag- och skyfallsutredning, Kroppefjäll 2:5 m.fl.*, Afry, 2025-02-06, har befintlig dagvattensituation kartlagts. Området kan delas i tre avrinningsområden enligt illustration nedan.



Avrinningsområden enligt dagvattenutredningen.

Det första avrinningsområdet, A1, har en yta på 5,5 ha varav Mörtetjärnen utgör knappt hälften. Landdelen av A1 avvattnas åt väster mot Mörtetjärnen som i sin tur avvattnas genom en kulvert åt öster. Kulverten mynnar i ett dike centralt i avrinningsområde A2. Vatten som inte infiltreras eller leds ner i dagvattenledningar utan istället avrinner på ytan från A2 hamnar i diket på norra sidan av Kroppefjällsvägen medan det vatten som avrinner på ytan från A3 hamnar i diket norr om Karl XII väg. Detta vatten leds sedan under Karl XII väg strax innan huvudinfarten till området och hamnar i en bäck söder om vägen.

Det mesta av takvattnet från bebyggelsen inom planområdet leds ut direkt på marken via utkastare. Takvattnet från centralbyggnaden samt från Kroppefjälls bed & breakfast leds ner i marken men enligt VA-kartan är de inte anslutna till dagvattenledningarna. Takvattnet från Kroppefjälls bed & breakfast leds under Karl XII väg och släpps i naturmarken söder om vägen. Före detta Kroppefjällshemmet samt förskolan är anslutna till kommunala dagvattenledningar som via en trumma under Karl XII väg mynnar i samma bäck öster om Karl XII väg som vattnet från avrinningsområde A3.

Även avrinningen från Mörtetjärnen leds ner i ovan nämnda dagvattensystem strax väster om före detta Kroppefjällshemmet. Allt dagvatten från området hamnar till slut i recipienten Örsjön.

Då dagvattenledningen under Karl XII väg och vidare ner mot bäcken inte har kapacitet att hantera hela vattenflödet från planområdet uppfyller befintligt dagvattensystem inte de krav som ställs enligt Svenskt Vattens publikation P110.

Planförslag och konsekvenser:
Melleruds kommun saknar en formell dagvattenstrategi men ställer som krav att dagvattenflöden och föroreningskoncentrationer som avrinner från området efter exploatering inte får öka. Detta krav gäller fördröjning vid ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Vid ny exploatering ska markens förutsättningar för dagvattenhantering undersökas redan i planeringsskedet.

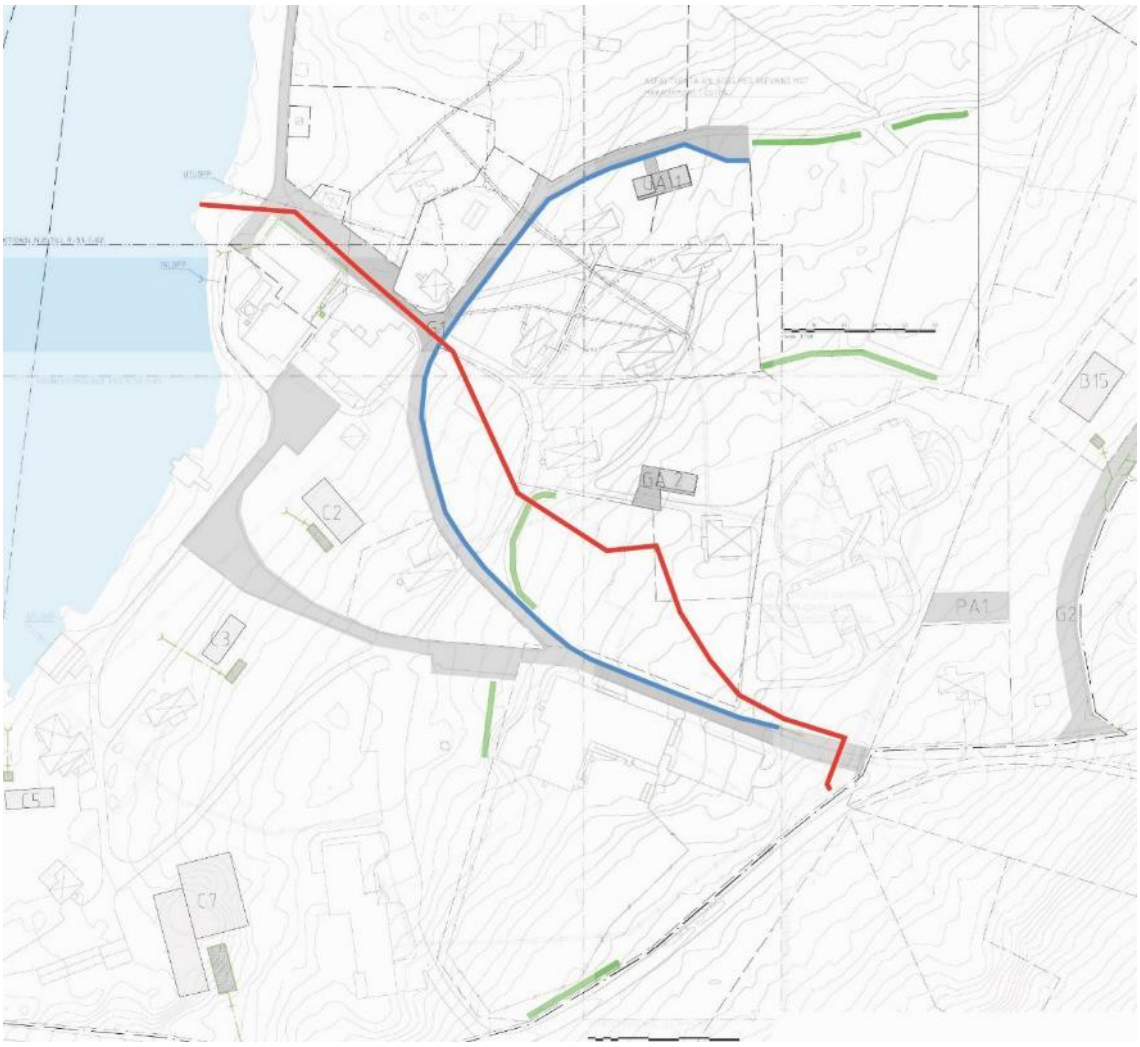
I den dag- och skyfallsutredningen presenteras ett övergripande förslag till dagvattenlösning. Hantering av dagvatten för området utgår från kommunens krav på systemet ska kunna fördröja ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 min.

Huvudprincipen i den lösning som föreslås är att takytor avvattnas till makadammagasin medan vatten från gator och parkeringsytor avleds via makadamdiken. I magasinen och dikena fördröjs och renas vattnet innan det leds vidare till recipienten, det vill säga Örsjön.

Den rening av dagvattnet som sker i de föreslagna makadammagasinen och makadamdikena innebär att dagvattnet från planområdet inte kommer att påverka att områdena nedströms negativt och därmed inte heller påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för Örsjön.

Vad gäller skyfall föreslås att situationen i området förbättras genom att anlägga ett antal avskärande diken vilka både fördröjer och leder bort vattnet från bebyggelsen. Översvämningsrisken för området har utretts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Den föreslagna lösningen kommer tillviss del att påverka alternativ ytlig flödesväg för vatten från Mörtetjärnen vilken måste tas hänsyn till vid projekteringen av dagvattenåtgärderna.



Dagvattenlösning föreslagen i dagvatten- och skyfallsutredningen. Blå linje representerar makadamdiken för dagvatten och gröna linjer avskärande diken för fördröjning vid skyfall. I kartan syns också den väg vatten från Mörtetjärnen skulle ta om befintlig kulvert sätts igen, röd linje.

De norra delarna av makadamdikena hamnar inom kvartersmark. Längre mot söder anläggs makadamdiket inom parkmarken. Bestämmelse ”dagvatten$_1$ – Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering” har införts i parkmarken om att denna ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering. Bestämmelsen möjliggör även det förslagna avskärande fördröjningsdiket för skyfallsvatten. Bestämmelser om att marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering har även införts på allmän platsmark väster och söder om nuvarande förskola.

För kvartersmarken i nordöst har motsvarande bestämmelse ”m$_2$ – Marken ska vara tillgänglig för avskärande dike för fördröjning vid skyfall” införts.

Elförsörjning

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

E-området längst i öster har utvidgats för att rymma eventuell ny transformatorstation.

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 två även om själva byggnadsytan inte kan bli så mycket större.

I dagsläget finns kapacitet att ansluta ytterligare abonnenter till fjärrvärmenätet.

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. 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.

Allt avfall från 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 två ytor 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 kvartersmarken inte är dimensionerade för sopbil. Ytorna för uppställning av avfallskärl är belägna på parkeringen norr om huvudbyggnaden samt vid den mindre parkeringen väster om nuvarande förskolan.

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.

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.

Hushållssammanställning

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.

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 Hälängen*. 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 Dals 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 kulturresurser 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.

- 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

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Det finns svenska miljökvalitetsnormer 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. Dock är så väl gaturum som bebyggelsestruktur inom det före detta sanatorieområdet 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 miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i anslutning till Mörtetjärnen men denna omfattas inte av miljökvalitetsnormer. Baserat på lutningsförhållandena inom planområdet är bedömningen att endast en mycket begränsad del av det dagvatten som genereras inom planområdet kommer att hamna i Mörtetjärnen, se avrinningsområden i avsnittet Teknisk försörjning - Dagvatten. Av det dagvatten som ändå hamnar i Mörtetjärnen har största delen runnit ner mot tjärnen genom skogsmark och över gräsytor varför föroreningsgraden i Mörtetjärnens vattnet bedöms påverkas ytterst lite av dagvattnet från planområdet.

Huvuddelen av dagvattnet från planområdet rinner istället öster ut och recipienten för detta vatten är i första hand Örsjön vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Vattnet i Örsjön har måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Beslutad miljökvalitetsnorm 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 näringsämnena 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 härrör från atmosfärisk deposition och vars halter överskrids i så gott som samtliga ytvattenförekomster i Sverige.

I den dagvatten- och skyfallsutredning som Afry tagit fram föreslås makadamdiken och makadammagasin för att fördröja och rena dagvattnet innan det lämnar planområdet. Beräkningar utförda på schablonvärden för föreslagna markanvändningar visar att föroreningshalterna i dagvattnet kommer att minska om föreslagna dagvattenåtgärder införs.

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

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten
Örsjön ingår i Vänerns avrinningsområde och Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten 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.

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den beskriver även de avtal som behöver tecknas för att garantera ett genomförande av de åtgärder som inte regleras med bestämmelser i plankartan.

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 2025
	Granskning II	Fjärde kvartalet 2006
	Antagande:	Första kvartalet 2027
	Laga kraft:	Första kvartalet 2027

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Melleruds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av gator, park- och naturmark samt dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Utbyggnaden av makadamdiken, fördröjningsdammar och fördröjningsdiken inom kvartersmark regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Fastighetsägaren ansvarar för anläggningarnas fortsatta drift och underhåll. Om kvartersmarken delas upp i flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för att reglera fastigheternas gemensamma ansvar för drift, underhåll och kostnader.

Dagvatten från kvartersmark ska avledas till en av kommunen anvisad anslutningspunkt. Kommunen ansvarar för att ta emot dagvattnet vid den anvisade anslutningspunkten.

Kommunen ansvarar för det ytliga avrinningsstråket från Mörtetjärnen, även där stråket går över kvartersmark.

Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av x-områdena, vilka utgör markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik respektive allmännyttig gångtrafik på kvartersmark.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:

Anläggning	*Genomförandeansvarig*	*Driftansvarig*
<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 samt öppna dagvattenlösningar	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_1O	Fastighetsägare	Fastighetsägare
CBO	Fastighetsägare	Fastighetsägare
CBOR	Fastighetsägare	Fastighetsägare
N	Fastighetsägare	Fastighetsägare
N_1	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_1 (Transformatorstation)	Vattenfall	Vattenfall
E_2 (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, uppdelningen av ledningsnätet (vatten, dagvatten och avlopp) i huvud- och servisledningar samt fördelning av ansvar för den gatubelysning som finns inom området.

Avtalet ska också reglera fördelning av ansvar och kostnader för genomförandet av de dagvattenåtgärder som beskrivs under avsnittet Teknisk försörjning - Dagvatten, bland annat nya

makadamdiken, avskärande diken samt säkerställande av det ytliga avrinningsstråket från Mörtetjärnen.

Ekonomiska frågor

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Melleruds kommun och fastighetsägaren. I avtalet regleras parternas ekonomiska ansvar och övriga åtaganden för detaljplanens genomförande.

Planläggningskostnad

Kostnader förenade med planläggningen regleras genom planavtal med fastighetsägaren.

Kostnader för infrastruktur

Detaljplanens genomförande medför kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, allmänna vatten- och avloppsledningar, belysning och dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Fastighetsägaren bekostar de åtgärder inom kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande. Det omfattar bland annat servisledningar inom den egna fastigheten samt makadamdiken, fördröjningsdammar, fördröjningsdiken och andra anläggningar för avledning och fördröjning av dagvatten. Kostnadsfördelningen regleras närmare i exploateringsavtalet.

Kommunen ansvarar för det ytliga avrinningsstråket från Mörtetjärnen, även där stråket går över kvartersmark. Kostnaderna för att anlägga och säkerställa avrinningsstråket regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader för fastighetsbildning avseende allmän plats bekostas av Melleruds kommun. Kostnader för övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av berörd fastighetsägare, om inte annat regleras i exploateringsavtalet. Detsamma gäller kostnader för bildande av servitut och andra rättigheter.

Om kvartersmarken delas upp i flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för gemensamma dagvattenanläggningar. Kostnaderna för lantmäteriförrättningen bekostas av berörda fastighetsägare.

Melleruds kommun får intäkter genom försäljning av kommunal mark och kostnader för inlösen av mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats.

Anläggningsavgift för anslutning till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen tas ut enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Risk för jordfel

Cirka 300 meter väster om planområdet löper en 400 kV-ledning som tillhör Svenska kraftnät. Svenska kraftnät kräver att en anmälan ska göras vid vissa förändringar inom 500 meter från våra anläggningar. Detta gäller exempelvis korsning av Svenska kraftnäts ledning, parallellgående ledning, uppförande av solceller, gatubelysning, sopsugar, VVS eller andra elektrifierade föremål i närheten av Svenska kraftnäts anläggningar.

Anmälan görs via Svenska kraftnäts webbplats.

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 2:4 och Kroppefjäll 2:5.

Markägande

Fastighet	*Ägare*
Kroppefjäll 2:1	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:4	Melleruds kommun
Kroppefjäll 2:5	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebol 1:73	Privat fastighetsägare
Södra Bäckebol 1:162	Melleruds kommun

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggningar

Befintliga ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätt för VA-ledningar (1461-330.D) och fjärrvärmeledningar (1461-330.E). Ledningsrätterna är upplåtna till förmån för AB Melleruds Bostäder och belastar Kroppefjäll 2:5. Ledningsrätterna omfattar både huvudledningar och servisledningar.

Befintliga servitut

Inom planområdet finns följande 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

Servituten 1461-330.A, 1461-330.B och 1561-499.1, som avser rätt att använda väg, påverkas av att delar av det befintliga vägnätet planläggs som allmän plats med användningen GATA. Behovet av servituten ska därför ses över i samband med detaljplanens genomförande. Servitut som inte längre behövs kan ändras eller upphävas.

Nya ledningsrätter och servitut

VA och fjärrvärme

För befintliga VA- och fjärrvärmeledningar inom Kroppefjäll 2:4 saknas ledningsrätt. Ledningarna omfattas därför av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) i detaljplanen. Markreservaten möjliggör att ledningsrätt eller servitut kan bildas för ledningarna.

På vissa platser ligger befintliga ledningar under byggnader. U-områdena innebär inte i sig ett förbud mot byggnader. Befintliga byggnader över ledningarna blir därför inte planstridiga med anledning av markreservaten.

Dagvatten

Den befintliga dagvattenledningen/kulverten som är ansluten till Mörtetjärnens breddavlopp saknar ledningsrätt. Ledningens exakta läge och tekniska status är osäkra. Det saknas även rättighet för det dike som förbinder breddavloppet med det övriga dagvattensystemet samt för den del av dagvattensystemet som går över Kroppefjäll 2:4.

Dagvatten från Mörtetjärnens breddavlopp avleds i första hand genom den befintliga dagvattenledningen/kulverten till det dike som förbinder breddavloppet med det övriga dagvattensystemet. Vid flöden som överstiger ledningens och dikets kapacitet avleds dagvattnet genom ett ytligt avrinningsstråk.

För den del av dagvattensystemet som går över Kroppefjäll 2:4 har markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) lagts ut i detaljplanen. Markreservatet möjliggör att ledningsrätt eller servitut kan bildas för dagvattenledningar och tillhörande anläggningar.

Kommunen ansvarar för det ytliga avrinningsstråket från Mörtetjärnen, även där stråket går över kvartersmark. Kommunens rätt att anlägga, använda, sköta och underhålla avrinningsstråket inom kvartersmark säkerställs genom servitut.

El

Ledningsrätt saknas för den högspänningsledning som försörjer områdets norra transformatorstation. För den befintliga ledningen öster om transformatorstationen har markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) lagts ut i detaljplanen. Markreservatet möjliggör att ledningsrätt eller servitut kan bildas för ledningen.

Gång- och cykelvägar

X-områdena utgör markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik respektive allmännyttig gångtrafik på kvartersmark. Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av stråken. Kommunens rätt att använda, sköta och underhålla stråken säkerställs genom servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av makadamdiken, fördröjningsdammar, fördröjningsdiken och övriga dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

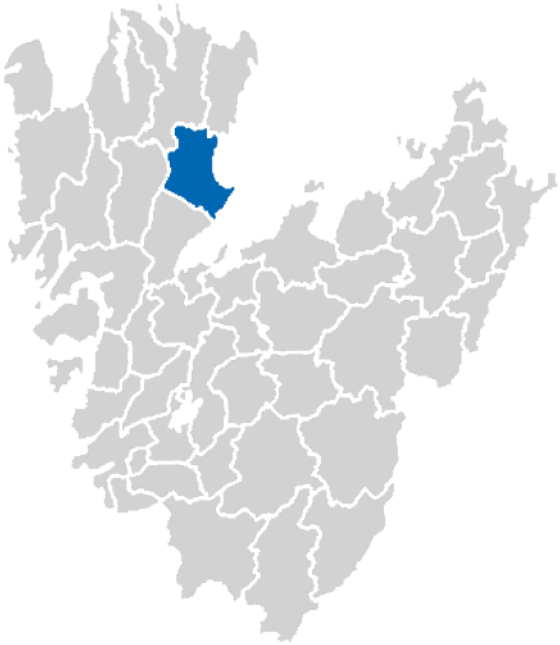
Om kvartersmarken delas upp i flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för de dagvattenanläggningar som ska användas av flera fastigheter. Genom gemensamhetsanläggningen kan fastigheternas gemensamma ansvar för anläggningarnas drift, underhåll och kostnader regleras.

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 Kart-/GIS-ingenjör Jonas Söderqvist, Planarkitekt Camilla Widekärr och samt Plankonsult Johan Stenson, Norconsult Sverige AB.



MELLERUDS KOMMUN

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