MELLERUDS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

med Byggnadsnämndens ställningstaganden

2026-10-19

Handläggare: Jonas Söderqvist
Diarienummer: BN 2021.234.214

Ärende	Detaljplan för Kroppefjällsparken (Kroppefjäll 2:5 m.fl.)
	Kommun: Mellerud Län: Västra Götaland

Melleruds kommun har upprättat ett förslag på ny detaljplan för området vid Kroppefjällsparken strax sydväst om Dals Rostocks tätort.

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

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 2025-04-29 – 2025-05-23.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Statens Geotekniska Institut (SGI)
- Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen
- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Samhällbyggnadsförvaltningen
- Dalslands Miljö- & Energiförbund (DMEF)
- Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Svenska kraftnät

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras på följande sidor.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Däremot är det inte uteslutet att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Strandskydd

FRI PASSAGE

Kommunen har hörsammat merparten av de synpunkter länsstyrelsen haft under samrådet rörande strandskyddet vilket är positivt, länsstyrelsen instämmer dock inte i kommunens bedömning kring fri passage vad gäller den södra delen av detaljplaneområdet. Länsstyrelsen bedömer utifrån de beskrivningar och motiveringar som kommunen redogör för i granskningshandlingarna inte möjliggör ett upphävande av strandskyddet inom detta område. Länsstyrelsen bedömer fortsatt att strandskyddet ska ligga kvar enligt markering i Figur 1 nedan.



Figur 1: Inom markerat område ska strandskyddet inte upphävas.

Länsstyrelsen bedömer att det markerade området enligt Figur 1 inte påverkar planens genomförande om strandskyddet kvarstår, och innebär inte att användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de befintliga byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Då kommunen anger att det ska vara prickmark runt om befintliga hus, anser länsstyrelsen att strandskyddet inte behöver upphävas för att genomföra planen. Husen är befintliga och det är endast om åtgärder som aktualiserar strandskyddslagstiftningen som behovet om strandskyddet behöver upphävas blir aktuellt, även inom ett LIS-område. Det framgår inga planer som innebär att strandskyddet skulle utgöra ett hinder för att genomföra planen inom det markerade området enligt Figur 1. Att säkerställa en fri passage på ett tiotal meter är ett stort allmänt intresse, inte minst inom områden som utgör LIS. De skäl och de motiveringar som kommunen framhäver är inte av sådan karaktär att de väger tyngre än att strandskyddet kan ligga kvar enligt Figur 1, för att säkerställa en fri passage.

Den bastubyggnad som nämns har varit aktuell i en strandskyddsprövning hos kommunen. Länsstyrelsen har granskat den kommunala dispensen i ärende 9131-2025. Bastun ingår i den bed and breakfast verksamhet inom området och har ingen hemfridszon. Endast område som krävs för underhåll får tas i anspråk.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planförslaget ändras. Strandskyddet upphävs inte inom området med de befintliga bostadshusen, utan kvarstår på denna mark. Upphävandet begränsas till den befintliga uthyrningsstuga med tillhörande altan, som ingår den bed & breakfast-verksamhet som bedrivs inom området.

BESÖKSANLÄGGNINGAR

Större delen av R-området har planerats om för PARK vilket länsstyrelsen ser som positivt utifrån strandskyddslagstiftningen.

Dock kvarstår upphävandet inom R-området (orangea området) som länsstyrelsen tolkar är den brygga som används vid evenemang eller tillställningar så som bröllop eller andra fester. Länsstyrelsen instämmer inte i behovet av att upphäva strandskyddet så som beskrivs. Länsstyrelsen ser inte att de anledningar som kommunen motiverar ett upphävande till är tillräckliga för att det skulle vara aktuellt att upphäva strandskyddet inom ett LIS-område. Se även tidigare ställningstagande under ”Fri passage”.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Byggnadsnämnden har beaktat länsstyrelsens synpunkter och omprövat upphävandets omfattning. Det aktuella området utgörs av en befintlig brygga som sedan tidigare används inom den etablerade bed and breakfast-verksamheten. Bryggan har ett tydligt funktionellt samband med verksamheten, bland annat genom att den används i samband med arrangemang och andra delar av besöksverksamheten.

Byggnadsnämnden bedömer att bryggans strandnära läge utgör en avsevärd fördel för verksamheten och att den fortsatta användningen av bryggan bidrar till verksamhetens långsiktiga utveckling och därmed till landsbygdsutvecklingen.

Upphävandet är begränsats till bryggans befintliga yta. Strandskyddet kvarstår inom gångvägen och på övrig omkringliggande mark. Gångvägen säkerställer fortsatt en fri passage längs stranden. Planbeskrivningen har kompletterats för att tydligare redovisa bryggans befintliga användning, dess funktionella samband med verksamheten, upphävandets begränsade omfattning och hur den fria passagen säkerställs.

Synpunkter på granskningshandlingarna

KULTURMILJÖ

Kommunen har tagit fram en mycket väl genomarbetad detaljplan med ett starkt bevarandeskydd av kulturmiljön. De förändringar som har gjorts sedan samråd, med kompletteringar och utveckling av varsamhets- och utformningsbestämmelserna på plankartan, innebär att säkerställandet områdets kulturvärden har stärkts ytterligare.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget ger ett fullgott skydd och kommer fungera som ett utmärkt stöd för senare bygglovshantering.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Under samrådet bedömde kommunen att detaljplanens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömde att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte gick att utesluta, då påverkan på skyddade arter, riksintresse och naturmiljön inte redovisats på tillfredställande sätt.

Kommunen har i granskningshandlingarna på ett tillfredställande sätt redovisat för ovan nämnda invändningar, länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

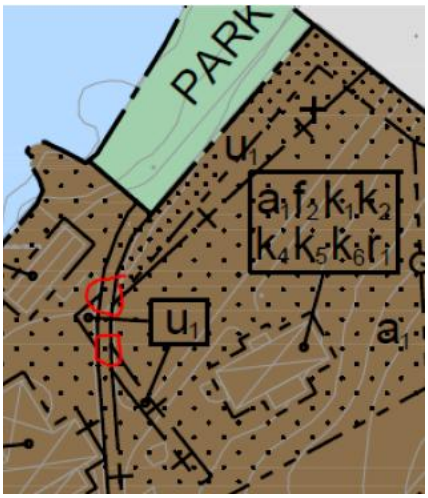
Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenserna av genomförandeavtalet.

Delar av planen som bör förbättras

GLAPP I U-OMRÅDE



I utklippet ovan har två områden inringats med rött. Lantmäteriets tolkning är att u_1 inte gäller inom dessa områden och ställer sig frågande om tanken verkligen är att det ska finnas glapp i u-området där. Inom de inringade områdena gäller x_1, vilken också avgränsas genom sekundär egenskapsgräns.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Plankartan justeras.

U-OMRÅDEN EJ FÖR SERVISER

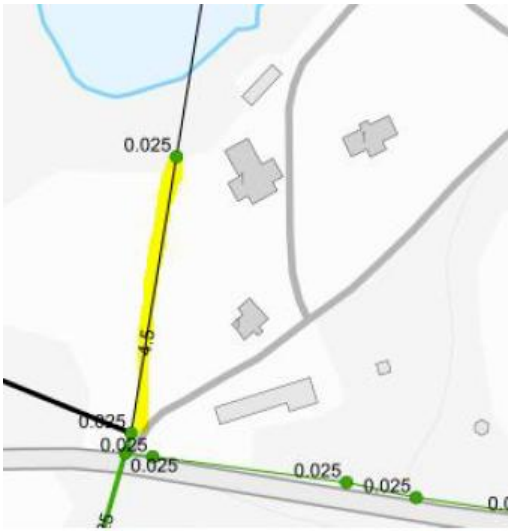
Lantmäteriet noterar att flera u-område har tagits bort från befintlig ledningsrätt efter samrådsskedet. I samrådsredogörelsen skriver kommunen att ledningar som anses vara servisledningar undantagits från u-område. Lantmäteriet förmodar därför att så är fallet med

samtliga sträckor som nu saknar u-område (även om vissa sträckor spontant inte ser ut att vara serviser). Det bör framgå tydligare information i planbeskrivningen varför kommunen har valt att inte säkra dessa delar av ledningsrätten med u-områden.

Byggnadsnämndens ställningstagande/kommentar:

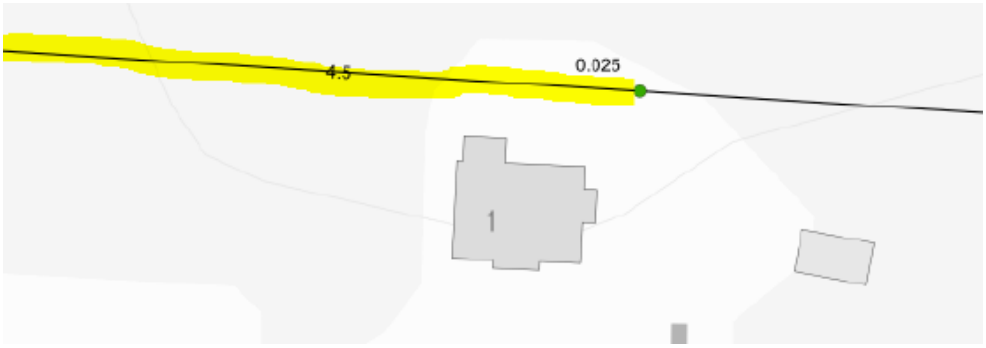
Efter granskningen har byggnadsnämnden bestämt att huvuddelen av u-områdena ska läggas tillbaka i plankartan.

GRÄNSKVALITET



Gulmarkerad gräns i utklippet ovan är redovisad med dålig kvalitet i digitala registerkartan (4,5 meter). Det vore olyckligt om det i framtiden visar sig att gränsens läge är belägen längre västerut. I så fall skulle delar av Kroppefjäll 2:5 bli planlagt med allmän plats NATUR, där så inte var avsikten, med de inlösensregler etcetera som följer av en sådan användningsbestämmelse. Gränsens läge bör därför utredas och mätas in, om så inte redan har gjorts. Vid behov har kommunen även möjlighet att ansöka om fastighetsbestämning under planprocessen för det fall att gränsens läge är för oklar och behöver fastställas.

Detsamma kan sägas om följande gräns i norr:

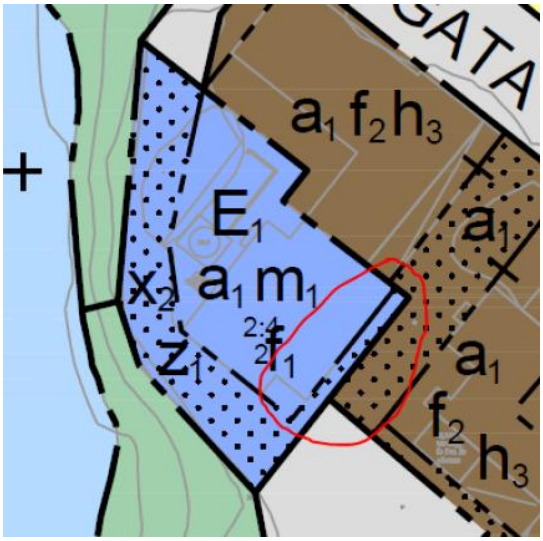


Byggnadsnämndens ställningstagande:

Byggnadsnämndens bedömning är att det är omöjligt att en gräns som löper mellan två punkter med 0,025 meters noggrannhet kan ha en lägesosäkerhet på 4,5 meter. Detta gäller

gränsen söder om Mörtetjärnen i västra delen av planområdet. Vad gäller de delar av fastighetsgränsen som löper mellan gränspunkter på land med 0,025 meters noggrannhet och det hörn av fastighetsgränsen som ligger ute i Mörtetjärnen är byggnadsnämndens bedömning den riktning gränserna har före de två sista gränspunkterna på land även gäller ut mot den tänkta gränspunkten ute i vattnet. Detta då gränserna på land löper mellan två gränspunkter med 0,025 meters noggrannhet innan gränsen går ut över vattnet, det vill säga någon utredning eller fastighetsbestämning behövs inte.

X OCH Z INOM KIL



Lantmäteriet rekommenderar kommunen att se över om verkligen x_2 och z_1 ska gälla inom kilen inringad med rött i utklippet ovan.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Plankartan justeras.

KOMPLETTERING ANGÅENDE ONÖDIGA SERVITUT

Lantmäteriet finner ingen komplettering av ”BEFINTLIGA SERVITUT SOM BLIR ONÖDIGA”, även om kommunen i samrådsredogörelsen har skrivit att så ska ske.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Detta gäller det infartsservitut Kroppefjäll 2:5 har över Kroppefjäll 2:4<1 mellan förskolan och f.d. Kroppefjällshemmet som inte längre behövs då den del av infartsvägen till området planläggs som allmän plats, gata. Vad gäller servitutet över Kroppefjäll 2:4<2 så planläggs även vägen förbi värmeverket nu som allmän plats, GATA. Planbeskrivningen uppdateras.

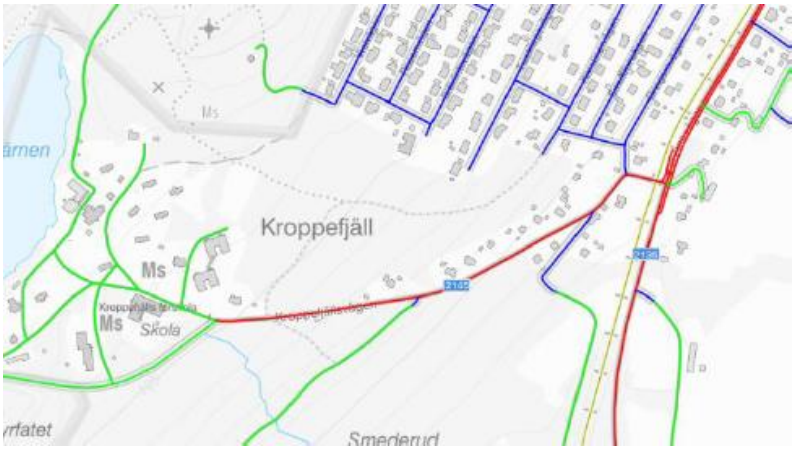
Trafikverket

Infrastruktur

Ärendet berör statligväg 2145. Väg 2145 har hastighetsbegränsningen 50 km/h och trafikerades år 2012 av 314 fordon/dygn varav 26 var tunga fordon. Väg 2145 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Väg 2145 ansluter till statlig väg 2135 som är utpekad väg för farligt gods. Den statliga vägen 2135 har en ÅDT (års dygnstrafik) från södergående riktning om 748 mätår 2024. Från norrgående riktning en ådt om 1544 mätår 2024.

För att ta sig till och från planområdet från väg 2135 behöver en plankorsning passeras. Plankorsningen påverkas indirekt av den kommunala exploteringen. Plankorsningen är inkluderad i utredning kring slopning enligt TDOK 2015:0311. Antalet plankorsningar är stort, och det är inte ekonomiskt försvarbart att ersätta alla mer om säkerhet vid plankorsningar finns på Trafikverkets hemsida Säkerhet vid plankorsningar - www.trafikverket.se

Planområdet är beläget cirka 560 meter väst om statlig järnväg (Skälebol)-Kornsjö gränsen.



Trafikverkets synpunkter

PÅVERKAN PÅ STATLIGA ANLÄGGNINGAR

Som kommunen säkert redan känner till pågår utredning kring plankorsningsslopning. Trafikverkets riktlinjer enligt TDOK 2015:0311 för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten. Detta är en pågående process och involverar även tredjepart så som Lantmäterimyndighet. Trafikverket vill inte föregå denna utredning, men ser samtidigt farhågor med att öka trafik till och från planområdet över en plankorsning som är föremål att utredas för slopning.

Trafikverket ser att det kan finnas konfliktpunkt till och från planområdet vid plankorsningen beroende på tilltänkt trafikflöde och förväntad typ av fordon och rörelse som den kommunala exploateringen medför. Det är även fortfarande oklart hur den kommunala exploateringen påverkar den statliga infrastrukturen. Planhandlingarna presenterar inte den förväntad trafikalstring av planförslaget för biltrafik, husbilar, gång och cykel mm. Detta behövs för att tillse att trafiksäkerhet och framkomligheten inte påverkar den statliga infrastrukturen negativt. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet till och från planområdet.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Byggnadsnämnden har låtit ta fram en trafikutredning som visar att påverkan på den statliga infrastrukturen (inklusive plankorsningen med järnvägen) till och från planområdet blir begränsad.

Byggnadsnämnden är också förvånad över att denna synpunkt inte framfördes redan i samrådet. För övrigt är det helt orimligt ur ett kommunalt perspektiv att leda trafiken till och från Kroppefjäll via bostadsområdet väster om järnvägen upp till befintlig plankorsning i norra delen av Dals Rostocks tätort.

OSKYDDADE TRAFIKANTER

Trafikverket anser att planförslaget bör säkerställa en trafiksäkerlösning för alla trafikanter. När områden byggs ut eller förtätas behöver Kommunen tillse att transporter inom och mellan området och målpunkter kan ske på ett trafiksäkert sätt. Det gäller inte minst säkra transportvägar för barn, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Det är kommunens ansvar att planera och finansiera den infrastruktur som krävs för att realisera sin föreslagna planering.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planförslaget säkerställer möjligheten att bygga en kommunal gång- och cykelväg från planområdet mot Violvägen/Liljevägen i västra delen av Dals Rostocks tätort.

ANSLUTNING MOT STATLIG VÄG

Anslutning mot statlig väg kräver ytterligare samråd innan planen kan antas.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

I och med att det planerade området för nya villor öster om sanatorieområdet utgått tillkommer ingen ny anslutning mot statlig väg.

DAGVATTENHANTERING

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Då detaljplanen föreskriver utbyggnad av nya dagvattenlösningar inom planområdet är bedömningen att belastningen på vägområdets diken kommer att minska i och med ett plangenomförande. Huvuddelen av det dagvatten som idag inte infiltreras inom planområdet leds mot trumma under Kroppefjällsvägen (strax väster om infarten till området) vilken mynnar i en bäck längre ner i sluttningen.

JUSTERING AV PLANKARTA

Trafikverket noterar att kommunen korrigerat plangräns. Trafikverket vill uppmärksamma Kommunen på att det är Kommunens ansvar att säkerställa att erforderliga säkerhetszonskrav och avstånd från statlig anläggning beaktas i den kommunala lovprocessen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Högsta hastighet på Kroppefjällsvägen är 50 km/h. För 60 km/h och ÅDT <1000 säger VGU en minsta zon på 3,0 meter. På Kroppefjällsvägen är högsta hastigheten 50 km/h och beräknad ÅDT efter ett plangenomförande (enl. trafikutredningen) någonstans mellan 500 och 550 fordon. Alltså gäller en säkerhetszon på 3 meter. Detaljplanegränsen ligger som minst 4,0 meter från vägbanekant vilket innebär att kravet på säkerhetszon bedöms vara uppfyllt.

Vad gäller tillståndspliktig zon utökas den prickade markens utsträckning så att den sträcker sig 12,0 meter från vägbanekanten. Bedömningen är att vägen på den aktuella sträckan i princip saknar vägområde utanför vägbanan, dvs. den varken löper på en bank eller omgivs av diken. Planbeskrivningen kompletteras med information om att berörda områden omfattas av den tillståndspliktiga zonen.

KOSTNADER FÖR ÅTGÄRDER

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunalplanering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

VÄGHÅLLNING

Med anledning av Kommunens ambition att utveckla ”området kring före detta Kroppefjälls sanatorium” anser Trafikverket att förutsättningarna för det framtida väghållarskapet bör utredas i samband med planarbetet och att kommunen på sikt bör ta över huvudansvaret för väghållningen till och från planområdet. Beaktande behöver dock göras med hänsyn till den statliga utredningen kring slopning av plankorsning som pågår. De kommunala gatorna behöver knytas samman på ett ändamålsenligt sätt, samtidigt som trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan genomföras på den statliga infrastrukturen på ett samhällsekonomiskt sätt. Väghållningsområdets avgränsning ska i förekommande fall ske så att väghållningen blir rationell.

Med kommunal väghållning har kommunen möjlighet att själva bestämma och påverka med snabbare beslutsvägar samt flexibilitet i planprocessen. Detta kan underlätta utveckling inom området.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Byggnadsnämndens bedömning är att ett sådant arbete ligger utanför planprocessen.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI:s synpunkter

GEOTEKNISK UTREDNING

Under samrådet framförde SGI att förtydliganden bör göras avseende stabilitetsförhållandena vid tjärnen. Kompletterande underlag finns nu redovisat i [3] och [4]. Stabiliteten mot tjärnen bedöms i [3] vara tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden. SGI har inga synpunkter på denna bedömning.

SGI efterfrågade även förtydliganden gällande stabiliteten för planområdet öster och söder om tjärnen. I [3] anges att omgivande marker (kring sjön/tjärnen) uppvisar inga större höjdskillnader där jordslänter finns. Vidare anges att på många ställen finns uppstickande berg och jordtäcket bedöms vara litet. Stabiliteten för övriga delar av planområdet (bortom tjärnen) bedöms i [3] vara tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden. SGI tolkar texterna som att bedömningen baseras på utförda fältundersökningar och besiktningar. Förutsatt detta har SGI inga synpunkter på stabilitetsbedömningen.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

BERGTEKNISK UTREDNING

Under samrådet efterfrågade SGI en tydligare bedömning om vilka slänter som ingått i bedömningen samt att en kompletterande besiktning av stabilitet och eventuella risker i slänt vid befintlig bebyggelse i södra delen av planområdet behövde göras.

SGI kan utifrån underlaget (3) se att en kompletterande besiktning av slänterna i den södra delen av planområdet har utförts och har inga synpunkter på denna bedömning.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen

Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen har tidigare svarat i samrådsskedet för den aktuella planen. Det är positivt att de flesta av våra synpunkter beaktats och att skyddet av de kulturhistoriska värdena föreslås förstärkas. Sammantaget är planförslaget väl genomarbetat med en god ambitionsnivå för skyddet av miljön och byggnaderna med dess stora kulturhistoriska värden.

Synpunkter på den nu aktuella granskningshandlingen:

- I planbeskrivningen under områdesbeskrivning (s 23) kan förtydligas att de två äldre torpen fortfarande finns kvar.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Planbeskrivningen justeras utefter synpunkten.*

- Planbestämmelser

k_1 Bör anges att vit färg skall var en oljefärg. I första hand en äkta linoljefärg.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Egenskapsbestämmelsen förtydligas genom att det anges att vita knutbrädor, foder och vindskivor ska målas med oljefärg.*

Bestämmelsen får följande lydelse:

" 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".

k_3 Bör anges att det skall vara tvåkupigt ofalsat lertegel om det inte ligger enkupigt lertegel, då kan detta material väljas.

Till de byggnader som också bör omfattas av k3 är: Arkivbyggnaden, de delar av ekonomibyggnaden som har tegeltak, bastun (f d spruthuset) och garaget till f d sysslomannabostaden. Talmaterialet för byggnaderna är av betydelse för de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde liksom miljön som helhet.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Egenskapsbestämmelsen förtydligas genom att takmaterialet anges som naturrött tvåkupigt ofalsat lertegel.*

Bestämmelsen får följande lydelse:

"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."

Bestämmelsen läggs till för arkivbyggnaden och bastun, före detta spruthuset.

Bestämmelsen utökas däremot inte till att omfatta ekonomibyggnaden eller garaget till den före detta sysslomannabostaden. Byggnadsnämnden bedömer att byggnadernas kvarvarande kulturhistoriska värden inte motiverar den begränsning av takmaterialet som bestämmelsen innebär. För ekonomibyggnaden har även takets delvis förändrade utförande beaktats.

k_4 Fönster skall i första hand bevaras genom underhåll och renovering. Om fönsterbyte behöver ske skall detta … - enligt texten i planförslaget.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Egenskapsbestämmelsen förtydligas i enligt med förslaget.*

Bestämmelsen får följande lydelse:

”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”.

k_5 Motsvarande som för k_4, dörrar och portar skall i första hand bevaras genom underhåll och renovering…

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Egenskapsbestämmelsen förtydligas i enligt med förslaget.*

Bestämmelsen får följande lydelse:

”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”.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att man inte har något att erinra över detaljplanen.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Samhällbyggnadsförvaltningen

Svar på granskning av detaljplan Kroppefjäll från Samhällsbyggnad:

1. VA önskar att det undersöks ifall det går att lägga tillbaka u-områden.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *u-områdena läggs tillbaka enligt önskemål.*

2. Texten på X1 Gång och cykelväg ändras till gångstig istället.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *För stråket mellan planområdet och Violvägen i Dals Rostocks samhälle behålls x_1 - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik medan stigarna som ingår i Saedéns runda ändras till Markreservat för allmännyttig gångtrafik.*

3. Utred behovet att z_1 vid panncentralen.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *utgår då den berörda marken i anslutning till panncentralen planläggs som allmän plats, GATA.*

4. På sidan 52/60 står det att dagvattnet skall renas. VA önskar annan formulering.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Rening av dagvatten krävs för att inte göra det svårare att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer.*

Dalslands Miljö- & Energinämnd (DMEN)

Dalslands miljönämnds beslut

Dalslands miljönämnd yttrar sig enligt följande:

Bestämmelse som begränsar möjligheten att hårdgöra mark inom områden betecknade med B, C, S och N bör införas för att minska risk för höga dagvattenflöden och för att behålla en normal vattenbalans i mark. Andelen yta som får hårdgöras bör begränsas till ett minimum för att tillgodose eventuellt behov av väg till de nya byggnader som planen medger.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Byggnadsnämnden instämmer i att omfattningen av hårdgjorda ytor har betydelse för dagvattenhanteringen. Byggnadsnämnden bedömer dock att planförslaget ger tillräckliga förutsättningar för att hantera det dagvatten som kan uppkomma vid planens genomförande.

Dagvatten- och skyfallsutredningen utgår från planförslagets högsta tillåtna utbyggnad samt bedömda tillkommande väg- och parkeringsytor. Utredningen visar att dagvattnet kan fördröjas och renas inom planområdet genom bland annat makadamdiken och underjordiska magasin, utan att flödena från området ökar eller möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna försämras.

En generell planbestämmelse om största andel hårdgjord ytor bedöms vara ett alltför trubbigt verktyg, eftersom dagvatten kan hanteras genom olika fördröjnings- och reningsåtgärder. En omfattande hårdgöring bedöms dessutom som osannolik och skulle motverka planens syfte att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla sanatorie- och parkmiljö.

Räddningstjänsten Fyrbodal

Räddningstjänsten Fyrbodal har tagit del av remiss gällande granskning avseende detaljplan för Kroppefjällsparken och har inget att erinra mot planförslaget.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall noterar att kommunen reviderat plankartan från samrådet och utökat E-området i planområdets östra del.

Vattenfall önskar att kommunen separerar det stora E-området till att omfatta två stycken E-områden där E-området för Vattenfalls nätstation får samma användningsförklaring som de övriga två stationerna E_2 – transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

Byggnadsnämndens ställningstagande*: Det större E-området delas in i två områden där ett av områdena får markanvändningsbestämmelsen E_2 – transformatorstation.*

Ytbehovet för E-området är 10x10 m och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.

Byggnadsnämndens ställningstagande*: E-området och den punktprickade marken justeras.*

Vattenfalls riktlinjer för markkabel i upprättande av ny detaljplan anger:

- Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (11 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.

Byggnadsnämndens ställningstagande: *Plankartan kompletteras med missat u-område i östra delen av planområdet.*

- Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Byggnadsnämndens ställningstagande*: u-området i sig garanterar markreservatet. Någon punktprickad mark behövs inte.*

- Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t.ex. en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Byggnadsnämndens ställningstagande*: Vegetation regleras inte med den noggrannheten i en detaljplan. Det är upp till fastighetsägaren att hålla sig informerad om vilka rättigheter och servitut som belastar fastigheten och vad de innebär.*

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna, och konstaterar att detaljplanens område håller ett tillräckligt avstånd till den nord-sydliggående 400 kV-ledningen väster om planområdet. Vi har därmed inga synpunkter i granskningen.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Plan- och byggenheten, Melleruds kommun
Upprättad: 2026-10-19

Jonas Söderqvist
Kart/GIS-ingenjör

Johan Stenson
Planeringsarkitekt, Norconsult