

5. Planerad utveckling

5a. Allmänt om den planerade utvecklingen

Övergripande mål

- Att vända befolkningsutvecklingskurvan och på sikt nå minst 10 000 invånare.
- Erbjudande boende i attraktiva lägen och gynnsam lokalisering för nya företag.
- Utveckling av besöksnäringen.
- Etablering av fler fritidsbostäder, både att äga och att hyra.
- Bostäder och besöksnäring ska präglas av tillgänglighet för alla.

Generella rekommendationer

- Ny bebyggelse ska i första hand förläggas i anslutning till den befintliga, antingen som komplettering eller som förtätning.
- Byggandet ska miljöanpassas i alla nivåer av byggprocessen.
- Vid all ny- och/eller ombyggnation ska tillgänglighetsaspekter för olika målgrupper beaktas.
- Vid detaljplaneläggning och nybyggnation ska stor vikt läggas vid att hitta bra VA-lösningar för att säkra vattenkvaliteten.
- Starkströmsföreskrifterna 1999:5 ska tillämpas vid byggande nära starkströmsledningar.
- I bygg- och planärenden ska kommunens naturvårdsprogram och den kommungemensamma vindbruksplanen beaktas.
- Vid detaljplaneläggning ska beaktas att tillgängligheten till naturområden och stränder inte försämras. Åtgärder ska i stället eftersträvas som stärker tillgängligheten.

Utifrån riskanalysen har följande ställningstaganden gjorts:

- Att inte ge bygglov för objekt som placeras på lägre nivå än 47,2 meter över havet. De områden som i planen anges som utbyggnadsområden uppfyller detta krav.
- Byggande ska inte tillåtas i de områden där risk för ras, skred eller erosion föreligger.
- Radonsäkert byggande krävs för att få bygglov i områden som utpekats som högriskområden för radon.
- I samband med nybyggnation ska bostäder placeras så att riktvärdena för buller inte överskrids.
- För att minimera riskerna vid en olycka med farligt gods, rekommenderas ett minsta skyddsavstånd vid nybebyggelse på 40 meter för kontorsbebyggelse samt 100 meter vid bostadsbebyggelse. En särskild riskanalys bör utföras vid lokalisering närmare än dessa riktvärden.
- I samråd med Vägverket ska kommunen reservera mark för uppställning av fordon lastade med farligt gods.

- En saneringsplan för det förorenade området vid inloppet till Dalslands kanal bör upprättas.

Riktlinjer för hur PBL och ÖP ska tolkas av Byggnadsnämnden återfinns i bilaga 5.1.

Boende inklusive gatumiljöer

Tät- och småorter, planlagda områden

- Attraktiva utemiljöer för barn och ungdom i anslutning till förskolor och skolor prioriteras.
- Grönområden inom orterna ska bevaras. Grönstrukturplaner ska ta hänsyn till skolvägar.
- Byggande inom planområde regleras i enlighet med planens bestämmelser. Ny bebyggelse i eller i anslutning till dessa områden bör medges. Inom samlad bebyggelse ska samma bygglovsplikt gälla som inom detaljplaneområden.
- Avstyckningar av befintlig bebyggelse bör tillåtas. Enstaka nya hus bör tillåtas utan krav på detaljplan.
- Gatumiljöer ska bearbetas för att åstadkomma bättre säkerhet. Om möjligt ska separata gång- och cykelbanor anläggas. Ett gestaltungsprogram för gatumiljöer bör utarbetas.

Naturnära boende

- För att nå ett attraktivt boende ska den kommunala planeringen stödja framtagandet av detaljplaner i naturnära lägen. I första hand ska befintliga bebyggelsegrupper i naturnära lägen kompletteras. Enstaka hus i andra miljöer får prövas efter platsens förutsättningar.
- Det förutsätts att permanentbosättning i fritidshus ska leda till att dessa rustas på ett praktiskt sätt och att bland annat energibesparingsåtgärder utförs och att val av material väljs utifrån kretsloppstänkande. Likaså ska krav ställas på godkända avloppslösningar.

Strandnära boende

- Kommunens mål är att stimulera landsbygdsutveckling i strandnära områden.

Med hänsyn till omfattningen av stränder inom kommunen, cirka 82 mil inlandsstrand, bör det finnas förutsättningar för byggnation inom något eller några av dessa områden.

- Kommunens bedömning är att förbättrade möjligheter till strandnära boende på sikt kommer att bidra till att vända befolkningskurvan för kommunen och på så sätt långsiktigt bidra till att upprätthålla den offentliga och kommersiella servicen i kommunen som helhet, och skapa bättre förutsättningar för kommande företagsetableringar.
- Befintliga bebyggelsegrupper i attraktiva lägen intill Väneren och Dalslands kanalsystem bör kunna utvecklas utan negativa konsekvenser för naturmiljön förutsatt att dessa utbyggnader har en sammanhållen struktur och beaktar allemansrätten.
- Utveckling av bebyggelse i strandnära lägen ska inte leda till att allmänhetens tillgänglighet till stränderna försämras. Inom strandskyddsområde ska dispens för byggande inte ges om byggandet försvårar allmänhetens möjlighet att få tillträde till stranden.

Utveckling av landsbygden

- Naturvärden och kulturmiljöer ska utvecklas så att dessa blir en tillgång både lokalt och som turistmål.
- Det finns efterfrågan på tomter i attraktiva lägen för både fritidshus och permanent boende. I planeringen bör beaktas att fritidshus kan bli föremål för permanentbosättning. Om utbyggnad av fritidshus sker kan det stärka lokal handel med mera och ge positiva effekter för befintligt bostadsbestånd.
- Dispens för ny bebyggelse inom strandskydds-zoner ska endast ges om området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att dispensen saknar betydelse för strandskyddets syfte, eller att möjligheten att bygga strandnära bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Industrietableringar

- I Melleruds tätort kan planering för industri och handel främjas vid översyn av detaljplaner i centrala lägen. Det finns mark i beredskap i anslutning till Melleruds tätort.
- Industriområden och områden för handel finns i anslutning till tätorter och dessa bör utvecklas i anslutning till dessa.
- Verksamheter som kan orsaka störningar placeras i lägen som är mindre störande för omgivningen.

5b. Områden för bebyggelseutveckling

Kommunen har som mål att öka befolkningen och att främja besöksnäringen. Vi vill därför utveckla både tät- och småorter samt landsbygdsområden, och på så sätt utnyttja närheten till vatten, både Väneren, kanalsystemet och de mindre sjöarna.

Följande områden utpekade därför för bebyggelseutveckling. Närmare beskrivning av respektive område ges i det geografiskt indelade avsnittet i detta kapitel.

Områden som omfattas av redan beslutade planer. Dessa planer är fortsatt giltiga.

1. Melleruds tätort – i enlighet med fördjupad översiktsplan och detaljplaner
2. Dals Rostock – i enlighet med områdesplan och detaljplaner
3. Dalskog – i enlighet med tidigare fördjupad översiktsplan och detaljplaner
4. Sunnanå hamn – i enlighet med nytt detaljplaneprogram
5. Sunnanå golfbanan – i enlighet med nytt detaljplaneprogram
6. Åsebro – i enlighet med plan
7. Åsensbruk/Sundserud – i enlighet med detaljplan
8. Erikstad – i enlighet med områdesplan

Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, där det kommer att krävas nya eller omarbetade detaljplaner, och där de långsiktiga positiva ekonomiska konsekvenserna för landsbygden kan åberopas som skäl för dispens från strandskyddsbestämmelserna i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18e §. Det förutsätts att entreprenören i samband med dispensansökan redogör för de förväntade positiva effekterna.

9. Grönhult, på Lianefjället sydöst om Erve
10. Åsensbruk/Åshallen
11. Snäcke
12. Vibergsön, Köpmannebro (utvidgning jämfört med fördjupad översiktsplan)
13. Vita Sannar
14. Järns Sannar
15. Näs Sannar (utvidgning jämfört med befintliga detaljplaner)

16. Stockenäs (utvidgning jämfört med befintliga detaljplaner)

Övriga områden som kommer att kräva nya detaljplaner.

17. Håverud/Båttjärn

Karta 5.1 visar var dessa områden ligger.

Karta 5.2 visar föreslagen markanvändning.

Motivering till valda områden

- Med undantag för Håverud/Båttjärnet har idag samtliga områden bebyggelsegrupper av varierande storlek. Den

befintliga bebyggelsen ska utgöra grund för fortsatt byggande.

- Det finns inte några kända risker i föreslagna områden för att unikt växt- eller djurliv skulle kunna vara berört.
- Flertalet utvecklingsområden ligger inom områden där särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas. Föreslagna platser bedöms inte komma i konflikt med de särskilda hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 4 kap. Utbyggnadsplanerna kommer istället att förbättra möjligheterna för fler att kunna ta del av turism och friluftsliv.