



**MELLERUDS
KOMMUN**

Planprioritering 2020

– program för prioritering av detaljplnearbeten

Antagen av kommunstyrelsen
den 3 december 2018 § 8

Kommunstyrelseförvaltningen
Tillväxtenheten

Postadress: 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 **Fax:** 0530-181 01 **E-post:** kommunen@mellerud.se
Bankgiro: 5502-2776 **Orgnr:** 212 000-1488 | www.mellerud.se

Innehåll

1. Sapphult
2. Kv. Ugglan
3. Vita Sandars camping
4. Upphävning av alla tomtindelningsplaner
5. Kv. Vågen alt. Melleruds centrum
6. Detaljplaner för bostäder och pendelstation i Dals Rostock
7. Östra Ängenäs (Sjöskogen)
8. Forts. Norra Ängenäs (västra delen)
9. Melleruds resecentrum m.m.
10. Östra Järn (Näs Sannar)
11. Cirkusplatsen
12. Håveruds camping
13. Kv. Trädgårdsmästaren m.fl.
14. Kroppefjälls friluftsanläggning

Inledning

Denna handling innehåller de detaljplanearbeten som Melleruds kommun anser vara mest relevanta och högt prioriterade att genomföra. Till varje planuppdrag på ny/ändring av detaljplan beskrivs ett syfte med planen, vart i kommunen aktuellt område finns samt en uppskattad tidsplan och kostnad.

Kommunstyrelsen beslutar om hur detaljplaneuppdragen ska prioriteras under det kommande året. Kommunstyrelsens arbetsutskott har möjlighet att ändra prioriteringen av ett uppdrag om skäl finns. Om ett uppdrag får ändrad prioritering ska det beskrivas och motiveras genom beslut från Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Varje år, i samband med att budgeten för fysisk planering beslutas, ska detta dokument aktualitetsprövas av Kommunstyrelsen.

1. Sapphult – Pågående

Planens syfte

I samband med att detaljplanen för handelsområdet Västerråda vunnit laga kraft har intresset för marken norr om Västerråda (Sapphult) ökat. Detaljplanen för Sapphult är från 1991 och tillåter endast industri. Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa planen efter vad som efterfrågas från näringslivet idag. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att se över den befintliga detaljplanen för Sapphult och bedömer att det krävs en ny detaljplan över området för att uppnå och säkerställa en god och hållbar utveckling av området Västerråda/Sapphult.

Läge, areal och markägoförhållanden

Det aktuella området är beläget i nordvästra delen av Melleruds tätort, Väster om Europaväg 45 (E45) och norr om handelsområdet Västerråda. Det aktuella planområdet omfattar cirka 23,6 hektar. Melleruds kommun äger cirka 50% av området medan resterande del ägs av privata aktörer.

Tidsplan

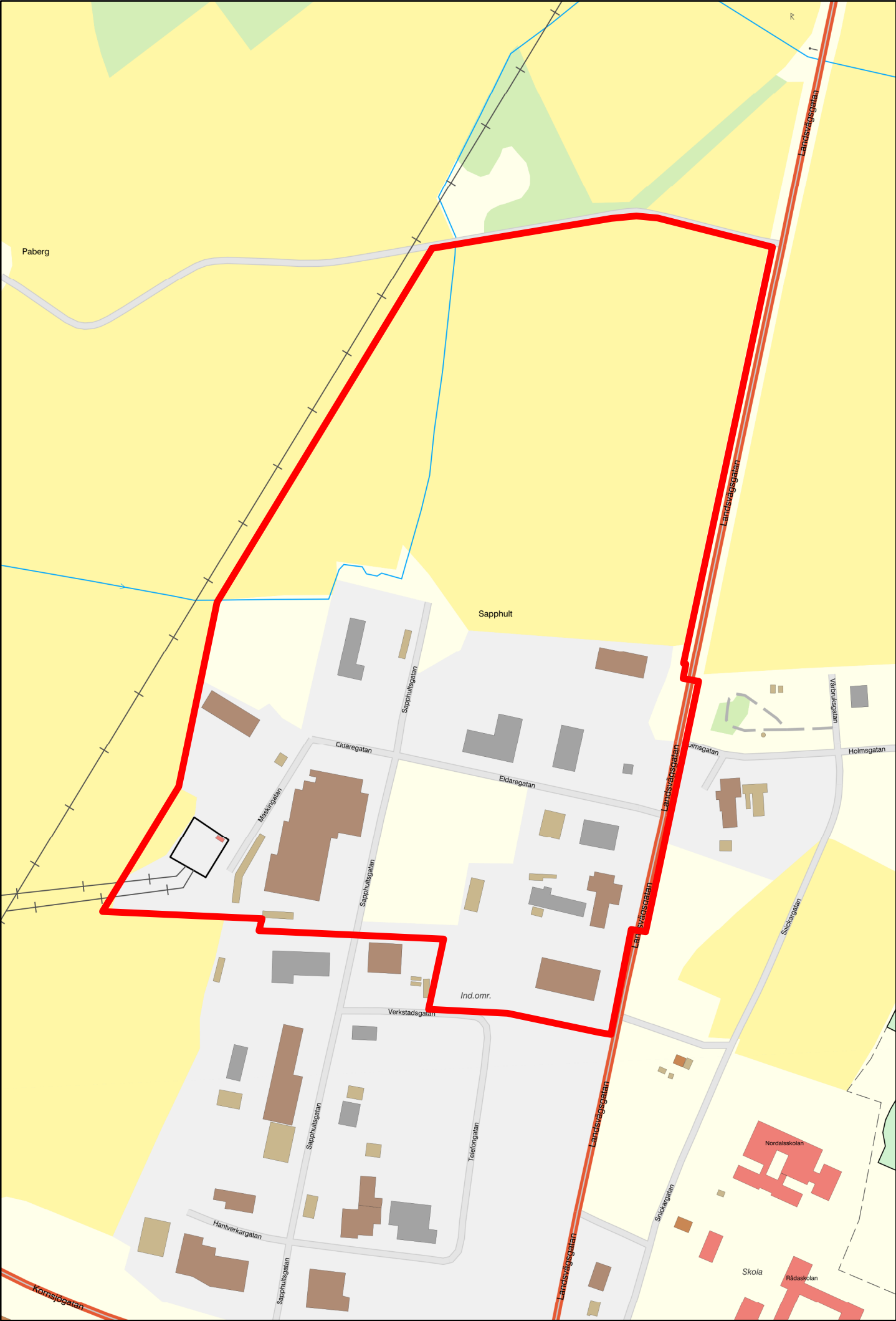
Detaljplanen beräknas vara antagen 1 kvartalet 2020.

Uppskattad kostnad

800–1 000 tkr

Övriga kommentarer

T.o.m. 2019-10-01 har detaljplanen kostat 615 311 kr.



Paberg

Sapphult

Ind. omr.

Nordalskolan

Skola

Rådsolan

2. Kv. Ugglan – Pågående

Planens syfte

Samtliga flerbostadshus i kvarteret Ugglan är rivna och marken, som ägs till största del av Melleruds kommun, är numera helt obebyggd förutom två stycken radhus i den västra delen av kvarteret, som är privatägda. Den gällande detaljplanen från 1970 är otidsenlig och medger endast bostadshus med exakt den placering som de rivna husen hade. Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra etappvis utbyggnad av bostäder av olika typer och därmed göra området attraktivt för exploatörer och boende med olika behov och önskemål, samt bereda möjlighet att bygga förskola/skola på detta centralt belägna kvarter.

Läge, areal och markägförhållanden

Det aktuella området är beläget i östra delen av Melleruds tätort omslutet av befintliga bostadsområden. I direkt anslutning till planområdet ligger Fagerlidshemmet i väst och Fagerlidsskolan och Markusgårdens förskola i söder. Inom cirka 1 kilometer från planområdet nås Melleruds centrum, Tågstationen med resecentrum och Rådahallen. Planområdet omfattar fastigheterna Ugglan 9, 10, 11, 13 samt del av fastigheten Erlandsrud 2:2 som samtliga ägs av Melleruds kommun och Ugglan 8 som ägs av en bostadsrättsförening. Det aktuella planområdet omfattar cirka 45 000 kvadratmeter.

Tidsplan

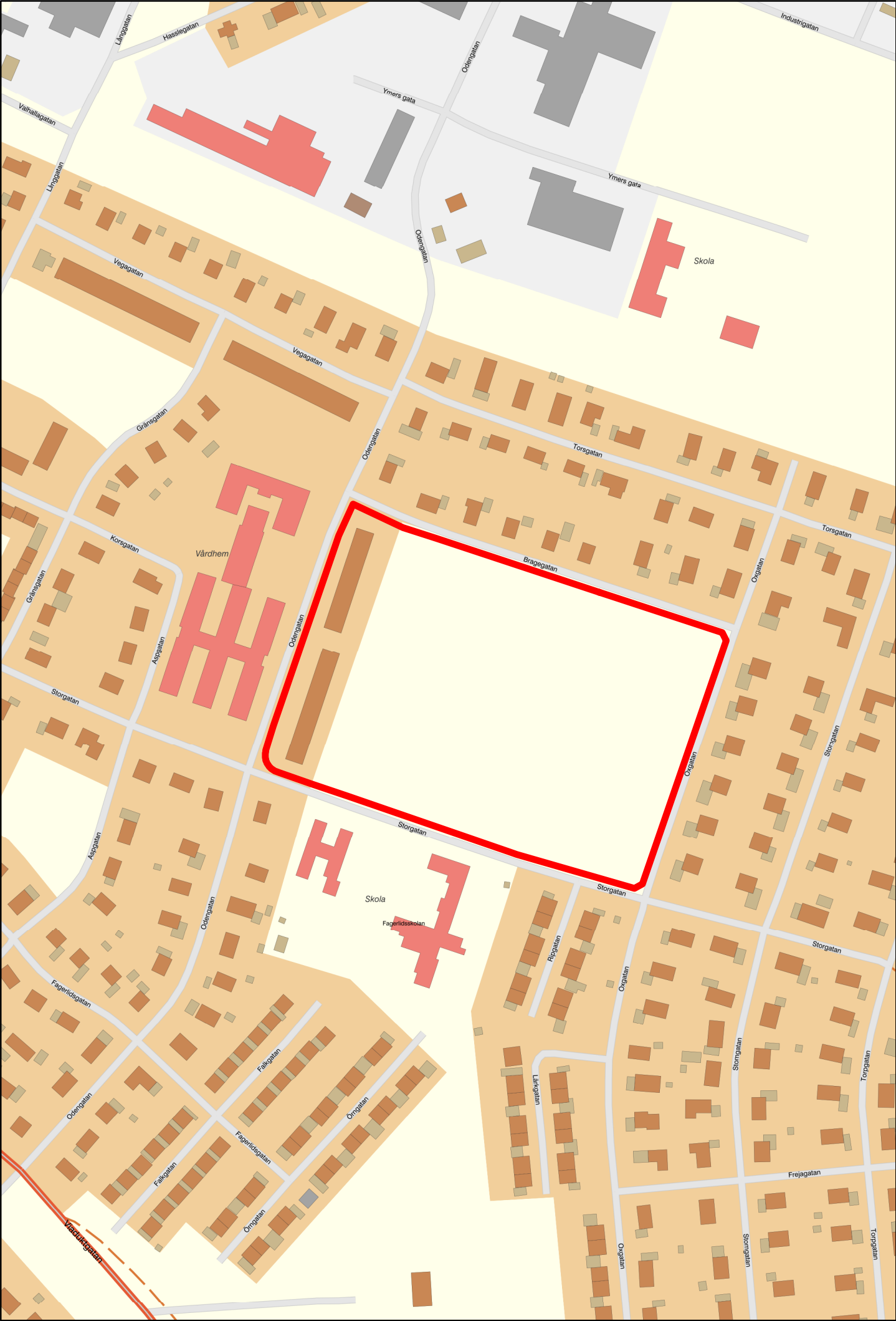
Detaljplanen beräknas vara antagen 4 kvartalet 2019.

Uppskattad kostnad

600–800 tkr

Övriga kommentarer

T.o.m. 2019-10-01 har detaljplanen kostat 588 019 kr.



3. Vita Sandars camping – Pågående

Planens syfte

Under de senaste åren har campingverksamheten förändrats. Det ställs helt nya krav, dels på den service en camping erbjuder sina gäster och dels ökar efterfrågan på platser för permanent uppställning av husvagnar och villavagnar. Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra en utveckling av befintlig campinganläggning samt att förbättra tillgängligheten till Sjöskogen med dess fina motions- och promenadstigar.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger vid Vänern, ca 4 km öster om Melleruds centrum, och omfattar nuvarande campinganläggning samt mark norr och väster om campinganläggningen. I söder och väster gränsar planområdet till skogsmark. I norr ansluter planområdet till Vita Sannarvägen. I öster gränsar planområdet till en smal remsa med fritidshus som ligger mellan Vänern och campingområdet. Planområdets areal är ca 170 000 kvm. Planområdet omfattar del av fastigheten Bråna 4:1, Bråna 4:2 samt Bråna 4:3, samtliga fastigheter ägs av Melleruds kommun (campingområdet arrenderas ut till Vita Sandars camping). I planområdet ingår dessutom en liten del (2000 kvm) av fastigheten Bråna 1:19 och Bråna 1:71 (500 kvm) som är i privat ägo.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas vara antagen 1 kvartalet 2020

Uppskattad kostnad

250–350 tkr

Övriga kommentarer

T.o.m. 2019-10-01 har detaljplanen kostat 168 911 kr.



4. Upphävning av alla tomtindelningsplaner

– Pågående

Planens syfte

En tomtindelningsplan har till syfte att på ett bindande sätt fastställa hur marken ska delas in i tomter. Tidigare var tomtindelningsplaner obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanelagda områden. När tomtindelningsplanerna tillkom rådde helt andra förhållanden och är idag en otidsenlig reglering av markindelning. Det är inte möjligt att göra mindre justeringar av fastighetsindelningen eftersom tomtindelningsplanen inte får frångås. Planerna utgör idag ett hinder för dagens behov och framtida förändringar.

Läge, areal och markägoförhållanden

Det finns 93 stycken tomtindelningsplaner i Melleruds kommun, samtliga inom Melleruds tätort.

Tidsplan

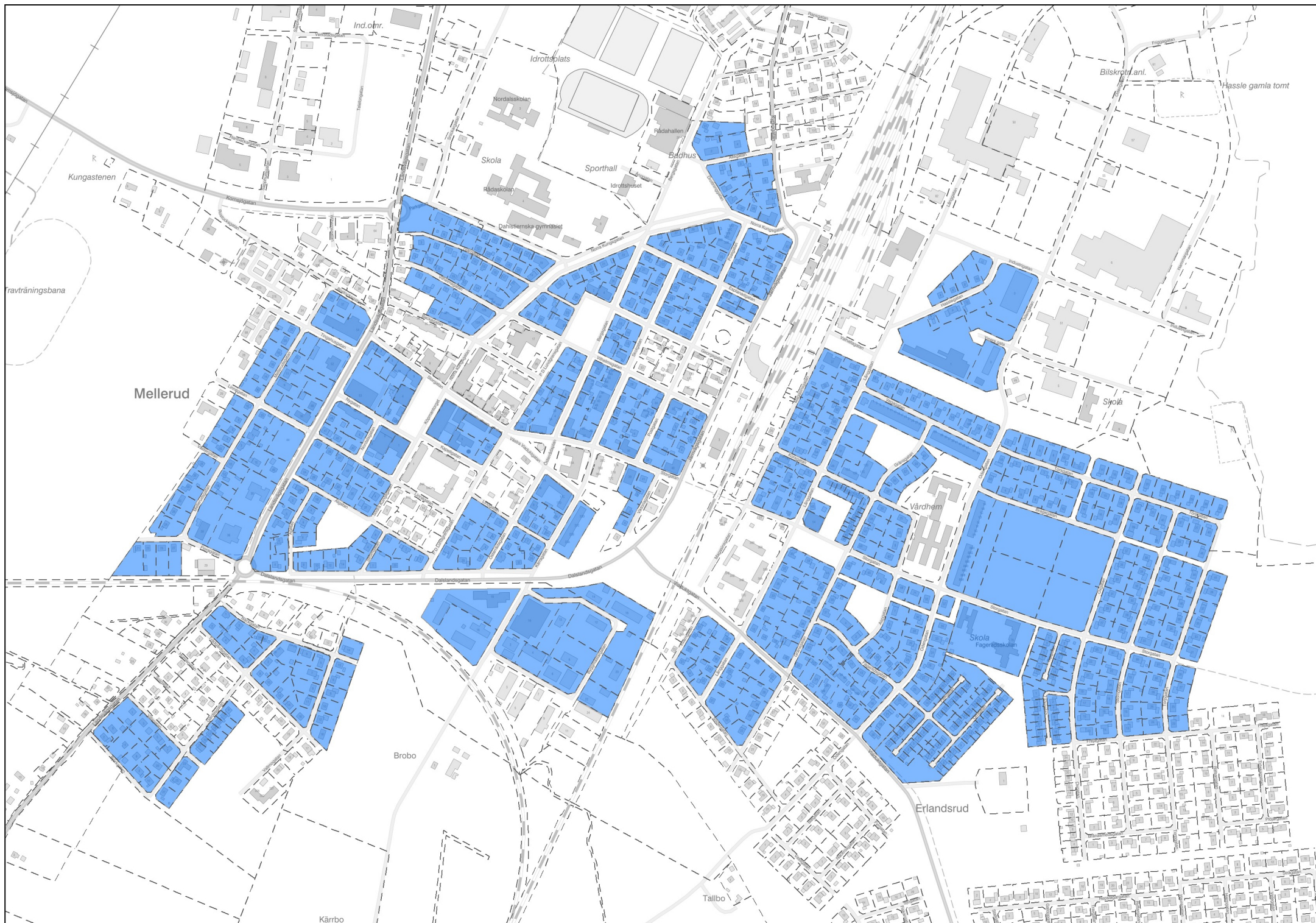
Detaljplanen beräknas vara antagen 4 kvartalet 2019/1 kvartalet 2020.

Uppskattad kostnad

30–40 tkr

Övriga kommentarer

Upphävning av samtliga tomtindelningsplaner gör vid ett tillfälle, det vill säga alla planer upphävs med ett beslut.



5. Kv. Vågen alt. Melleruds centrum

Planens syfte

Idag finns det ett flertal planer över kv. Vågen och de centrala delarna av Melleruds tätort. Syftet med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens krav samt att se över och samordna utvecklingsmöjligheterna för verksamheter, handel och boende i centrala Mellerud.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrala Mellerud. Om planen avgränsas till kv. Vågen och Köpmantorget blir planområdets cirka 15 000 kvm.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 8–11 månader.

Uppskattad kostnad

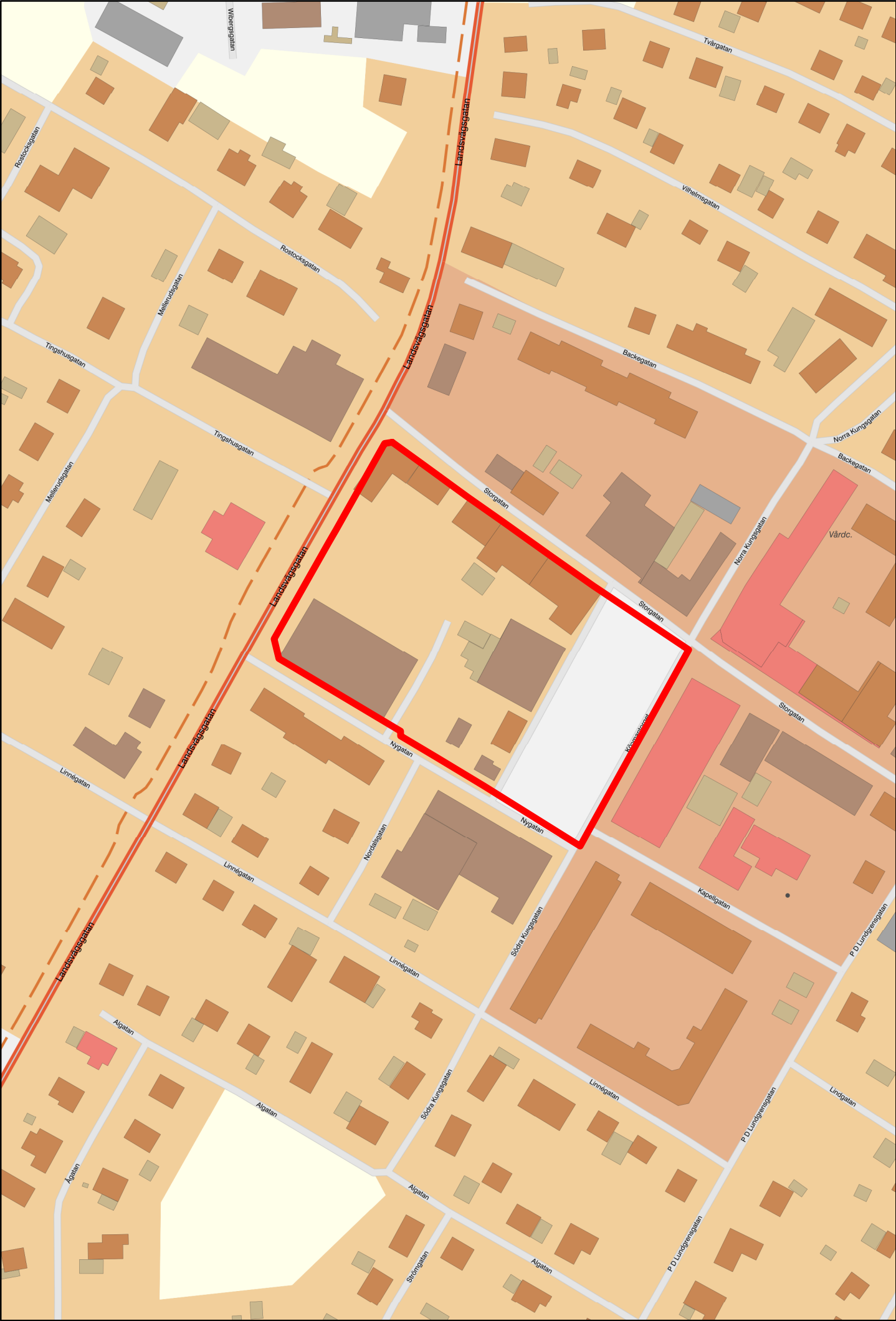
400–600 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Skuggstudie
- Fastighetsutredning

Uppskattningarna är helt beroende på hur stort planområdet blir. Ovanstående uppskattning omfattar kv. Vågen och köpmantorget.



6. Detaljplaner för bostäder och pendelstation i Dals Rostock

Planens syfte

-

Läge, areal och markägoförhållanden

-

Tidsplan

-

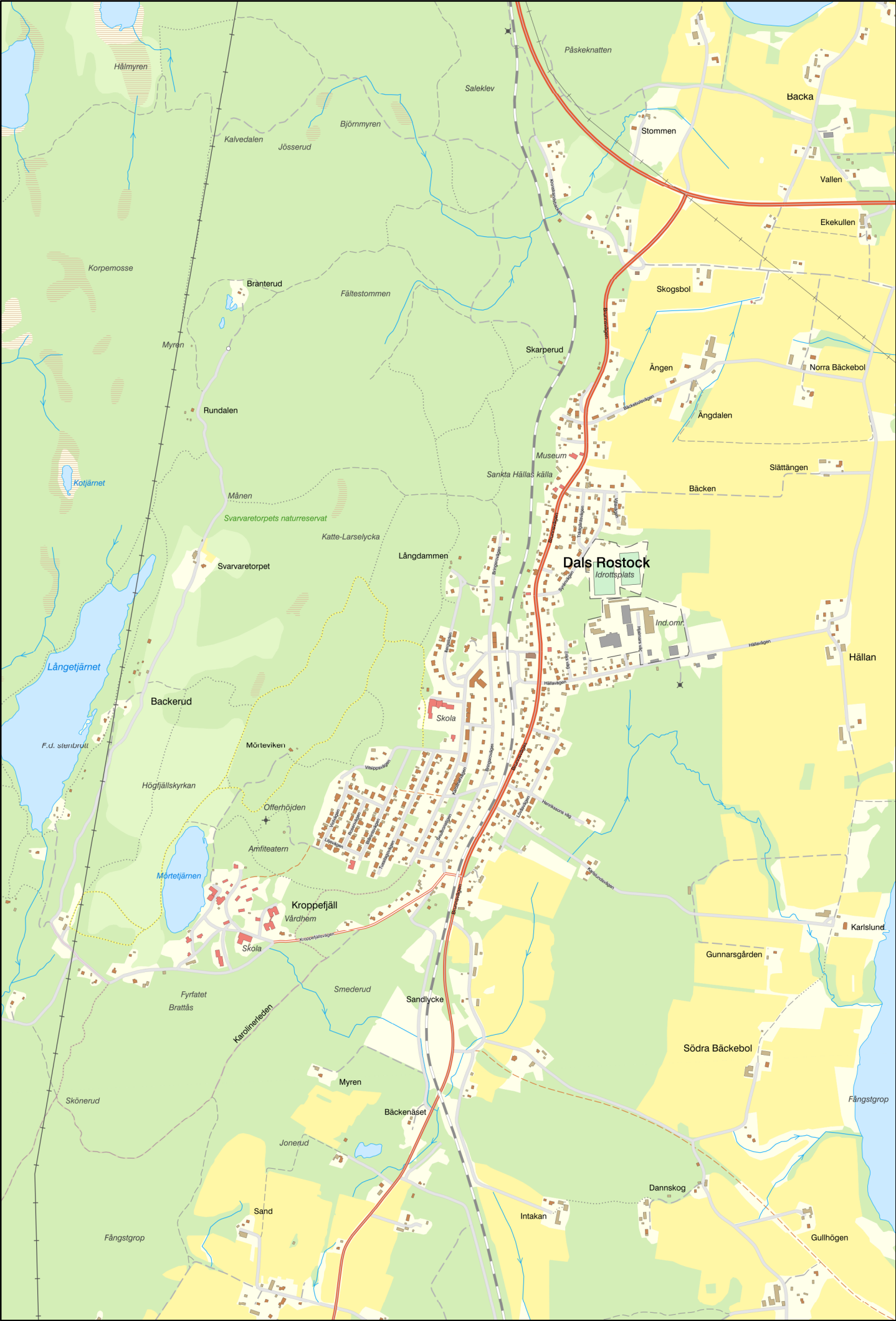
Uppskattad kostnad

-

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

—



7. Östra Ängenäs (Sjöskogen)

Planens syfte

Syften med en ny detaljplanen är att skapa nya bostadstomter i nära anslutning till Melleruds tätort då det saknas lediga, obebyggda och planlagda tomter i Melleruds tätort.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger öster om det befintliga bostadsområdet i Ängenäs. Melleruds kommun äger marken.

Tidsplan

Föreslaget planområde ligger inom ett område där en fördjupad översiktsplan ska tas fram. Arbetet med planförslaget bör avvakta tills det att den fördjupade översiktsplanen är antagen. Enligt förslaget på ny Översiktsplan beräknas arbetet med den fördjupad översiktsplanen starta 2020–2024. Arbetet med detaljplanen uppskattas till 7–9 månader.

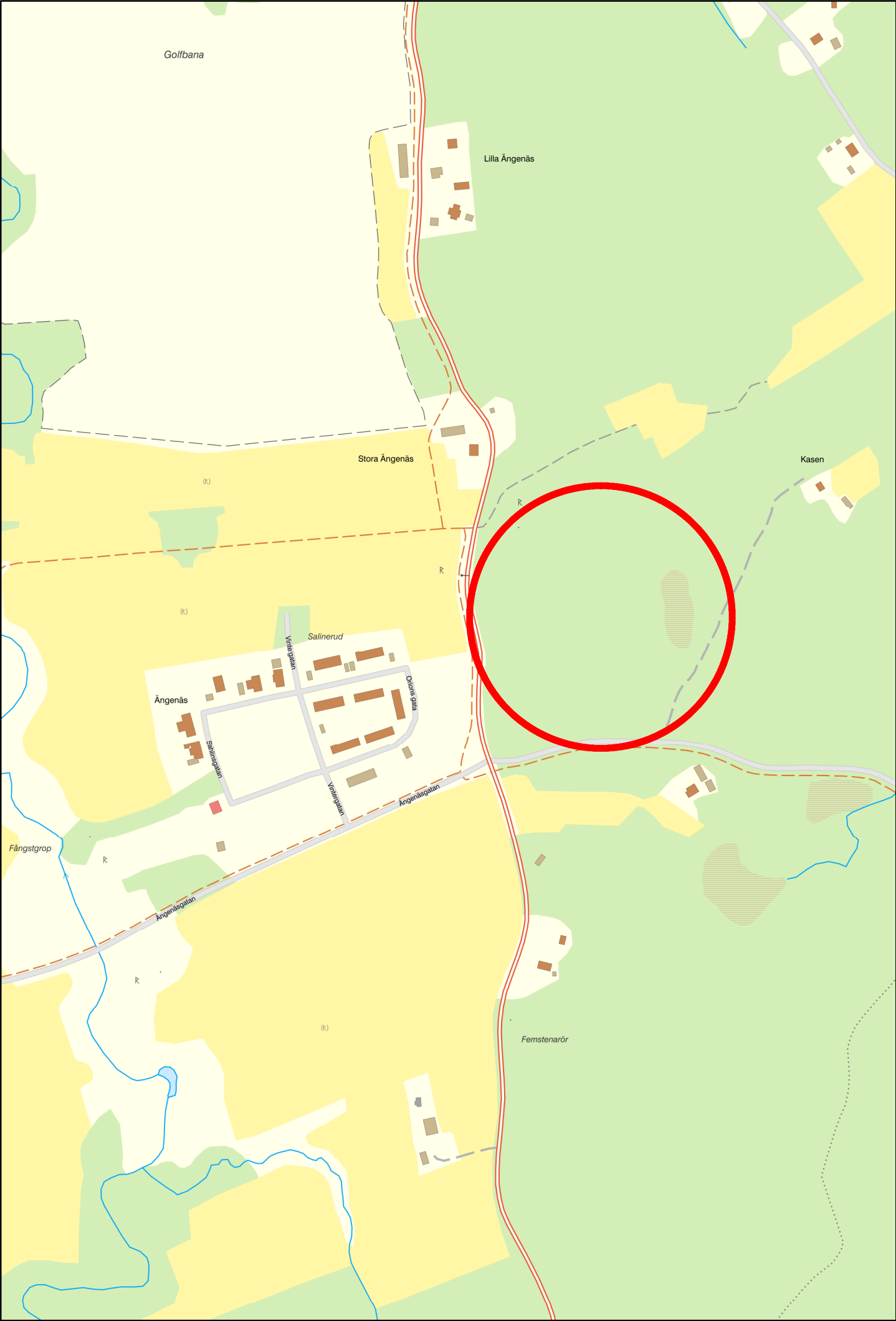
Uppskattad kostnad

400–500 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk undersökning
- Fastighetsutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering



8. Forts. Norra Ängenäs (västra delen)

Planens syfte

Syften med en ny detaljplanen är att skapa nya bostadstomter i nära anslutning till Melleruds tätort då det saknas lediga, obebyggda och planlagda tomter i Melleruds tätort.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger väster om det särskilda boendet i Ängenäs. Melleruds kommun äger marken.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 7–9 månader.

Uppskattad kostnad

400–600 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Arkeologisk utgrävning

Då området berördes av detaljplaneringen för Norra Ängenäs är ett flertal utredningar redan gjorda. Dock kan vissa kompletterande utredningar komma att behövas beroende på hur området utformas.



9. Melleruds resecentrum m.m.

Planens syfte

Den nya detaljplanens syfte är att anpassa användningen till de verksamheter som finns inom området samt att utreda andra användningstyper som kan vara lämpliga i området. Fråga om ytterligare parkeringsutrymme för att öka möjligheten att resa kollektivt ska också utredas. I planarbetet ska även alternativ bussgata och anslutning till östra industriområdet utredas. Samtidigt ska de byggnader inom området som har ett högt kulturhistoriskt värde skyddas.

Läge, areal och markägförhållanden

Förslag på planområde ligger väster om järnvägen genom Melleruds tätort. Planområdet beräknas bli cirka 50 000 kvm. Området ägs till största del av Melleruds kommun.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 8–11 månader.

Uppskattad kostnad

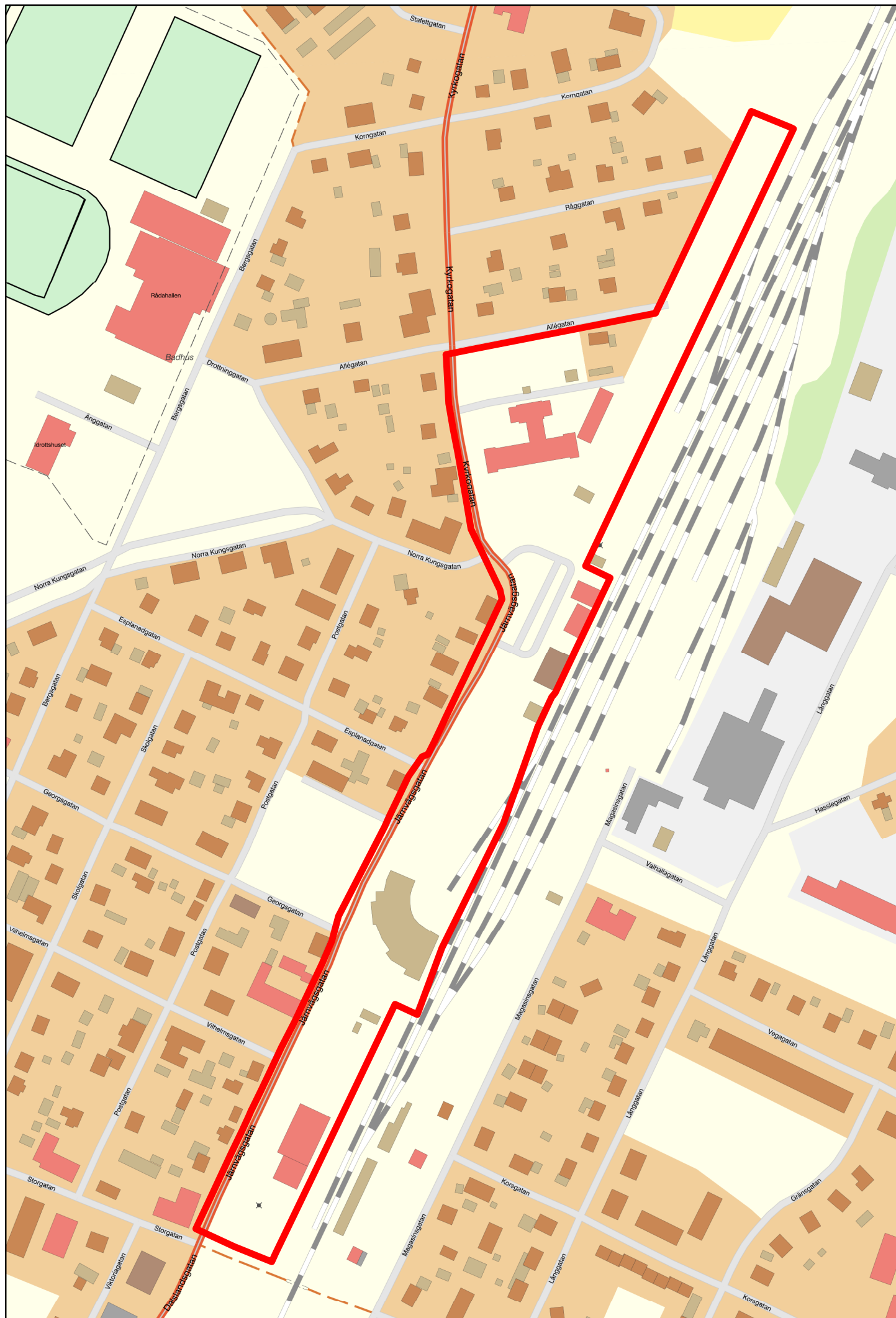
600–900 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Ev. Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Riskanalys – farligt gods
- Trafikutredning

Planområdet ligger längs med järnvägen vilket innebär att Trafikverket kommer att vara mycket delaktig i planprocessen.



10. Östra Järn (Näs Sannar)

Planens syfte

Idag finns det en byggnadsplan över området från 1968. Planen är otidsenlig med små byggrätter. Syftet med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens krav samt att se över utvecklingsmöjligheterna i området. Det finns även planer på att utöka planområdet söderut för att kunna planera in ytterligare bostäder för att underlätta bostadsbebyggelse i ett strandnära område.

Läge, areal och markägförhållanden

Förslag på planområde ligger vid Vänern cirka 7 km sydöst om Melleruds tätort. Befintligt planområde är cirka 54 000 kvm. Det befintliga planområdet kan utökas med cirka 121 000 kvm. Melleruds kommun äger inget i det befintliga området, men äger till största del det området som en utökning kan ske inom. Vattentillgång finns i form av Grinstadsvatten men gemensam avloppslösning finns inte. Området ligger inom ett utpekad LIS-området i Översiktsplanen från 2010.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

Uppskattad kostnad

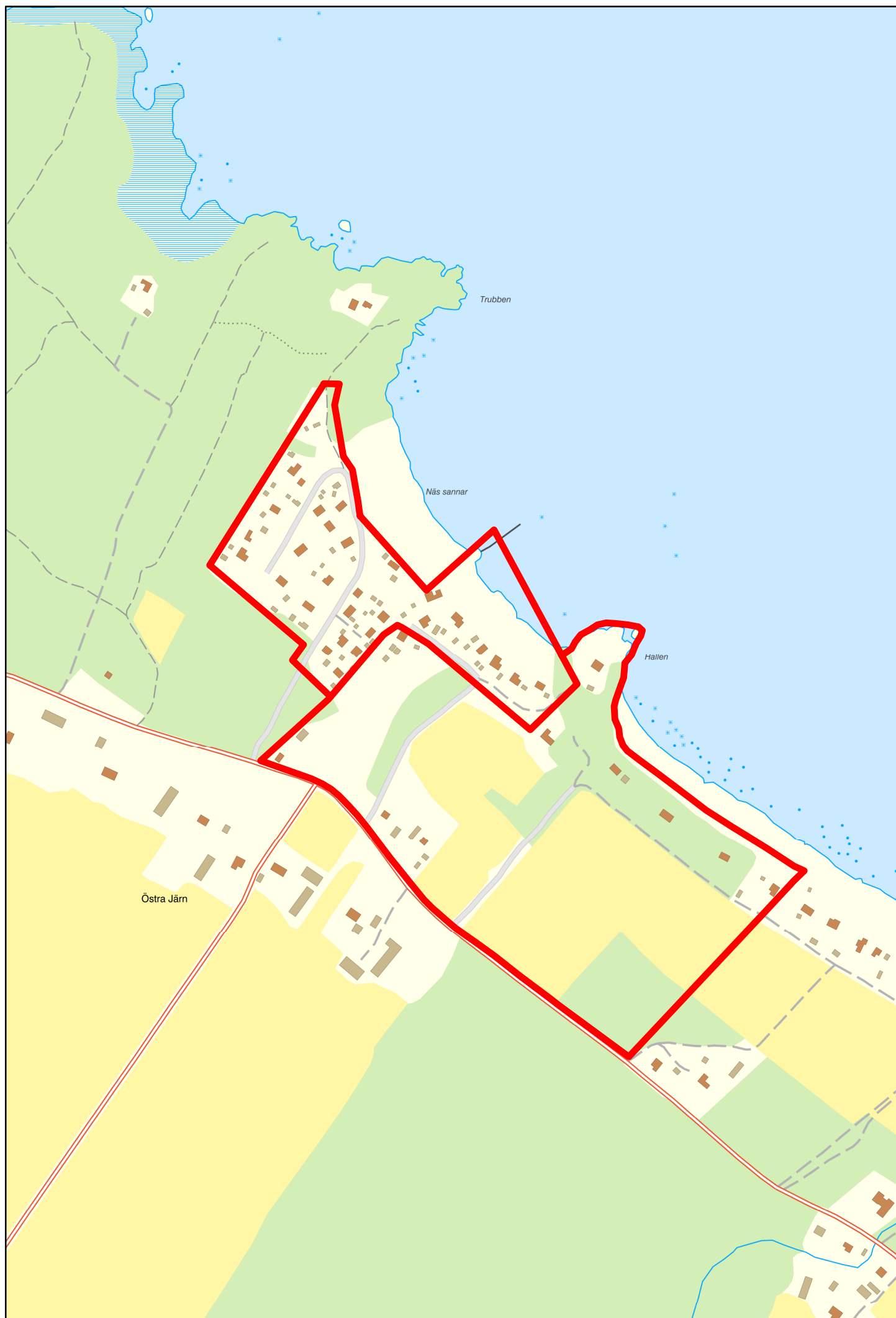
400–700 tkr (Ev. plankostandsavtal med berörda fastighetsägare/exploatör)

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning

Området ligger inom strandskyddat området. Frågan måste hanteras i detaljplanen. Det finns inte någon gemensam lösning för avloppshanteringen i området. Det måste hanteras i detaljplanen.



11. Cirkusplatsen

Planens syfte

Ny detaljplan för området öster om idrottshuset, kallat Cirkusplatsen. Platsen används idag delvis som parkering och delvis står den tom. Syften med en ny detaljplan, som skulle omfatta cirkusplatsen med omnejd, är att möjliggöra plats för byggnation av flerbostadshus, samt tillfredsställa behovet av parkeringar för idrottshuset samt Rådahallen.

Läge, areal och markägförhållanden

Förslaget på planområde ligger emellan Köpmantorget och resecentrumet längs Norra Kungsgatan. Planområdet beräknas bli cirka 12 000 kvm. Området ägs av Melleruds kommun. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

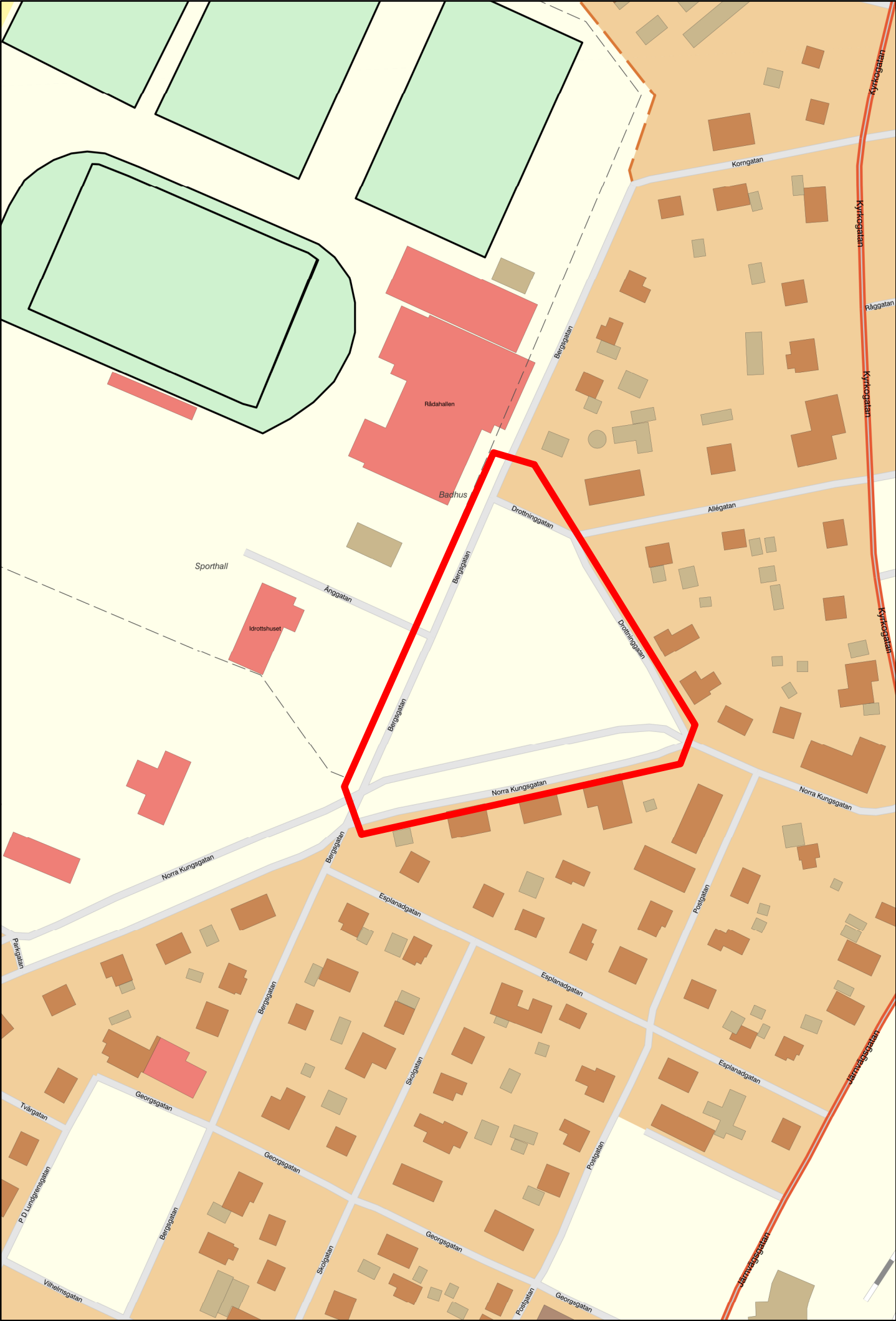
Uppskattad kostnad

500–700 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Skuggstudie
- Fastighetsutredning



12. Håveruds camping

Planens syfte

Idag finns det en stadsplan över området från 1988. Campingverksamheten har växt utanför planområdet. Syften med en ny detaljplan är att anpassa detaljplanen efter dagens krav och behov samt att se över utvecklingsmöjligheterna för campingverksamheten. Även fiskodlingens utbredning och framtidsplaner bör tas med i en ny detaljplan

Läge, areal och markägoförhållanden

Förslag på planområde ligger strax söder om Dalslands center i Håverud. Det befintliga planområdet är cirka 40 000 kvm. Planområdet kan utökas med ytterligare cirka 65 000 kvm. Melleruds kommun äger all mark inom det befintliga området och äger till största del det område som en utökning kan ske i. VA-ledningar och annan viktig infrastruktur finns i nära anslutning till området. Området ligger inom ett förslag på LIS-område i den nya Översiktsplanen

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–9 månader.

Uppskattad kostnad

300–600 tkr (Ev. plankostandsavtal med exploatör)

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning (fiskodlingsverksamhet)
- Ev. Riskanalys – farligt gods (järnvägen)

Området ligger inom strandskyddat området. Frågan måste hanteras i detaljplanen. Detaljplanen måste tas fram med beaktan för fiskodlingens verksamhet.



13. Kv. Trädgårdsmästaren m.fl.

Planens syfte

Idag finns det en detaljplan över området för handel med skrymmande varor och kontor. Syften med en ny/ändring av detaljplanen är att anpassa detaljplanen efter dagens krav samt att se över och samordna utvecklingsmöjligheterna för verksamheter och handel med hänsyn till och harmonisering med Västerråda handelsområde.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på östra sidan av E45, norr om norra rondellen i Melleruds tätort. Planområde ligger i centrala Mellerud. Planområdet är cirka 64 000 kvm.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 6–8 månader (ändring av detaljplan), 8–11 månader (ny detaljplan).

Uppskattad kostnad

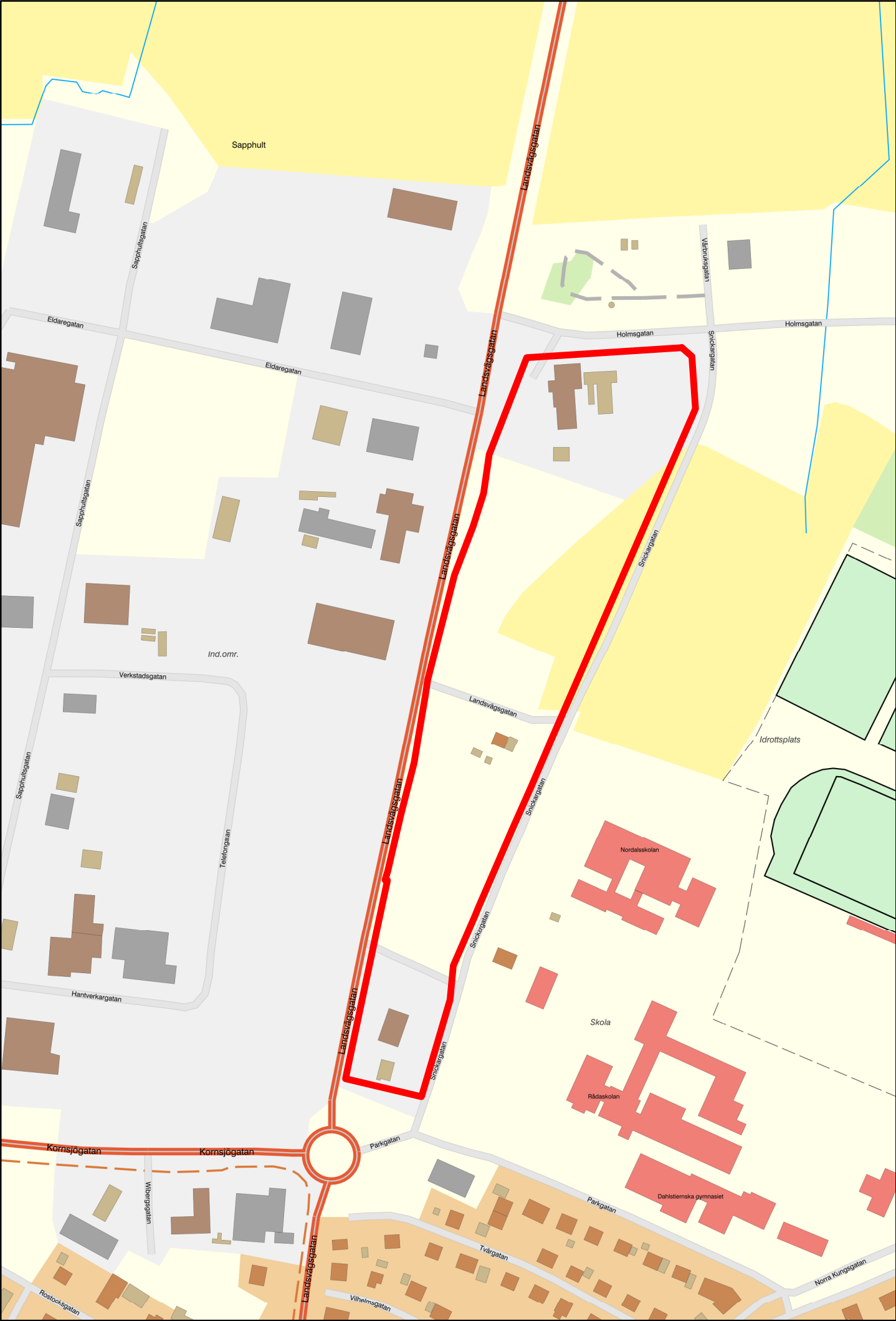
250–650 tkr

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Ev. Miljötekniskt markundersökning
- Ev. Riskanalys – farligt gods

Det finns ett planuppdrag givet för ändring av detaljplanen från KS till BN. Uppdraget gavs 2013.



14. Kroppefjälls friluftsanläggning

Planens syfte

Området är ett mycket värdefullt och intressant område avseende rekreation, kulturhistoria och boendemöjligheter. Syften med en ny detaljplanen är att klargöra de allmänna och enskilda intressena i området samt att utreda och skapa utvecklingsmöjligheter för verksamheten och boendet i området.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger sydväst om Dals Rostock.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen uppskattas till 8–11 månader.

Uppskattad kostnad

200–300 tkr (Plankostnadsavtal)

Övriga kommentarer

Utredningar som kan komma att krävas:

- Dagvattenutredning
- Kulturinventering
- Naturvärdesinventering
- Ev. Geoteknisk undersökning
- Fastighetsutredning

Området ligger inom strandskyddat området. Frågan måste hanteras i detaljplanen. Arbetet med detaljplanen kan prioriteras upp om fastighetsägaren initierar planprocessen.

