

# Plan för framtida utveckling och prioritering av Le-området, Dals-Eds kommun

KS 2022-06-01 § 89





<b>Plan för framtida utveckling och prioritering av Le-området, Dals-Eds kommun</b>	<b>2</b>
Bakgrund	2
Syfte	2
Planprogrammets förslag	2
Delområde 1	3
Delområde 2	3
Delområde 3	3
Delområde 4	4
Delområde 5	5
Delområde 6	5
Delområde 7	6
Delområde 8	6
Synpunkter/förslag från planprogrammets samråd	7
Ställningstagande till området	9
Syfte och inriktning för Le-området	9
Arrende, köp och försäljning	9
Detaljplanarbeten	10
Utveckling inom befintlig detaljplan	10
Hänvisning till kommunens mål och Barnkonventionen	11
Finansiering	11

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

## Bakgrund

I samband med saneringen av Le-området har medborgardialoger skett kring framtida utveckling av området. Inkomna förslag till utveckling av området har bedömts att till största del vara genomförbara inom befintliga detaljplaner. Befintliga detaljplaner begränsar dock viss utveckling inom området, i synnerhet kring möjligheten till besöksnäring med övernattning men även till försäljning av kommunägd mark.

I syfte att utreda förutsättningar för utveckling av Le-området, samt att se över vilka behov som finns för att möjliggöra önskad utveckling, har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet har varit ute på samråd under våren (2022) och ska utgöra ett underlag för framtida detaljplaner och utveckling av området.

## Syfte

Syftet med plan för framtida utveckling och prioritering av Le-området är att fastställa kommunens inriktning inför framtida utveckling av Le-området samt vilka åtgärder som ska prioriteras.

Förslaget har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av tjänstepersoner och har därefter reviderats utifrån plangruppens synpunkter.

## Planprogrammets förslag

Av nedanstående bild framgår de inriktningar som planprogrammet utgått från. Respektive delområde kommenteras sedan med förslag på fortsatt process och prioritering.

---

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

*Delområde 1*

Planförslaget: Handel, café, hotell (området ligger idag utanför detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: I dagsläget föreslås inga nya detaljplaner i delområdet. Befintlig verksamhet (café, ställplatser och båthamn) kvarstår.

Utveckling av befintlig verksamhet i mindre omfattning är möjlig utan krav på ny detaljplan.

*Delområde 2*

Planförslaget: Husbåtar (området ligger idag utanför detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Området används idag som småbåtshamn och en utveckling av husbåtar skulle innebära att mark/vattenområde för befintlig båthamn tas i anspråk. Satsning på utveckling av husbåtar inom föreslaget delområde bedöms ej aktuellt, men däremot att kommunen arbetar för att möjliggöra detta i delområde 4 då delområde 2 bedöms mer utsatt för svåra vindförhållanden.

*Delområde 3*

Planförslaget: Evenemang, aktiviteter, ställplatser, uppställning, parkering, sjøbodar (området ligger idag inom detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Inom området föreslås att kommunen satsar på en utveckling enligt planprogrammet i den mån åtgärderna ryms inom tillåten markanvändning enligt befintlig detaljplan (industriändamål). Delområde 3

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

bör ha flexibel användning för att kunna tillgodose såväl behovet av parkering och service för hamngäster, som behovet för och i anslutning till tillfälliga evenemang i delområdet samt i kringliggande delområden. För förtydligande avses med sjöbodar förrådsbodar och inte sjöbodar med övernattningsmöjligheter.

Kommunen har i samband med tidigare beviljat bygglov för industrifastighet gett ett muntligt löfte om att inte tillåta högre byggnation i delområdet även om byggnationen är i enlighet med gällande detaljplan. En ändring av detaljplanen bedöms inte krävas för att säkerställa detta löfte då kommunen kan säkerställa detta i egenskap av fastighetsägare. Om marken försäljs kan dock kommunen inte längre säkerställa att löftet hålls utan då styrs utvecklingen av gällande detaljplan.

#### *Delområde 4*

Planförslaget: Besöksnäring med övernattningsmöjligheter (området ligger idag inom detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Den yta som bedöms mest lämplig att se över möjlighet till övernattning inom är den s.k. "dammen" och den sydöstra delen av delområdet.



"Dammen"

Dammen är kommunägd och kommunen föreslås gå vidare med att se över möjligheten till en ändring av detaljplanen i syfte att möjliggöra för husbåtar som kan tillgodose övernattningsbehovet för besöksnäringen i delområdet i första hand och i andra hand för permanentbostäder. Första steget i detaljplaneprocessen bedöms vara en VA-utredning.

P g a stora utredningsbehov föreslås inte att kommunen går vidare med nya detaljplaner i övriga delområdet, men om privata exploatörer i framtiden önskar gå

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

vidare med detaljplaner inom sina fastigheter bör kommunen tillåta detta så länge exploitören själva bekostar detaljplanen och de utredningar som planen föranleder.

Udden norr om Canodal är i dag kommunägd och planlagd som allmän plats (natur), vilket innebär att det krävs en detaljplaneändring för att sälja mark där. Kommunen bör inte genomföra och bekosta en sådan detaljplaneändring p g a de stora utredningsbehoven och kostnaderna. Vidare finns också risker i att säkerställa framtida markanvändning om kommunen säljer marken i delområdet. Kommunen bör dock möjliggöra för tillfällig övernattning inom allemansrätten på udden genom att säkerställa att detta tillåts i de lokala ordningsföreskrifterna. Utfallet av tillåtelsen i lokala ordningsföreskrifter bör sedan utvärderas tillsammans med kringliggande verksamheter och intressenter inom delområdet som påverkas av hur väl det fungerar med övernattningen.

#### *Delområde 5*

Planförslaget: Bostäder, industri, evenemang (området ligger idag inom detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Satsningar på bostäder bedöms ej aktuellt då detta strider mot beviljade saneringsbidrag och den markanvändning som delområdet sanerats till (MKM).

I dagsläget görs bedömningen att det inte finns förutsättningar för upprättande av isolerade förråd, då detta innebär stora kostnader som inte bedöms lönsamma för en exploitör.

Det finns ett kulturvärde i den befintliga ladan och därför föreslås kommunen göra en besiktning av ladan med avsikten att behålla den. Om skicket på ladan är sådant att ladan kan användas, eller att det bedöms framkomligt att restaurera/reovera den till sådant skick att den kan användas, föreslås detta göras. Ladan kan användas till evenemang såsom loppisar, marknader eller för uthyrning till privata tillställningar. Ev. skulle ladan också kunna tillgodose behovet av uppställning för båtar under oktober-mars. Slutliga beslut kring användning och ev. renoveringar av ladan får fattas efter besiktning utförts.

#### *Delområde 6*

Planförslaget: Evenemang, aktiviteter, bostäder (området ligger idag utanför detaljplan)

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

Förslag fortsatt process och prioritering: För området föreslås befintlig användning få fortgå utan krav på nya detaljplaner.

Kommunen bör inleda ett arbete med att möjliggöra för cykelleder längs den tidigare vandringsleden, vilket kan genomföras utan detaljplan, dock i samråd med Länsstyrelsen. Vidare planering kring detta föreslås ske i samband med den kommande friluftsplänen för kommunen.

Om externa exloatörer har intresse att exploatera mark för bostäder i delområdet får detta tas ställning till i senare skede.

#### *Delområde 7*

Planförslaget: Linbana (området ligger idag inom detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Anläggande av linbana bedöms vara en alltför kostsam investering, men det föreslås att näringslivsstrateg får i uppdrag att undersöka kostnader för utformning, investering och drift. Det är av vikt att hänsyn tas till Länsstyrelsens synpunkter i planprogrammet i samband med detta arbete så att befintliga natur- och kulturvärden i delområdet beaktas.

I syfte att tillgängliggöra Le-området föreslås att kommunen i samband med friluftsplänen och det fortsatta arbetet kring Le-området arbetar med tillgänglighet, belysning och skyltning i området.

#### *Delområde 8*

Planförslaget: Hotell, restaurang, park, kontor, bostäder, relax, friluftsscen (området ligger idag inom detaljplan)

Förslag fortsatt process och prioritering: Det bedöms inte finnas en konkret efterfråga för delområdet i dagsläget och kommunen bör i första hand prioritera en utveckling av delområdet inom tillåten markanvändning i befintlig detaljplan (allmän platsmark = park, natur). Utvecklingen bör främst syfta till att tillgodose allmänhetens behov. På längre sikt bedöms det dock finnas potential inom delområdet för att se vidare på ev. ny detaljplan för att möjliggöra övernattningsmöjligheter som smälter in i omgivningen och kan utgöra ett tillskott till besöksnäringen. Delområdet är också tidigare utpekad som möjligt för bostadsändamål, vilket också kan vara en möjlighet i framtiden.

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

**Synpunkter/förslag från planprogrammets samråd**

Under samråd av planprogram inkom ett antal synpunkter som i samrådsredogörelse hänvisas till detta dokument, d v s fortsatt plan för framtida utveckling och prioritering av området.

*Synpunkt/förslag 1*

Synpunkt/förslag: Önskemål om att delområde 1, 2, 3, 5 reserveras för båtklubbens framtida behov.

Förslag fortsatt process och prioritering: Båthamnen (delområde 1 och 2) arrenderas av Dals-Eds båtklubb, vilket föreslås fortsatt få ske även om ingen uttryckt reservering för båtklubbens framtida behov görs. Överenskommelser mellan kommun och båtklubb får ske genom arrende- och skötselavtal. Avseende delområde 3 och 5 föreslås inte önskemålet tillgodoses utan delområde 3 och 5 föreslås få en bredare användning än enbart för båtklubbens behov.

*Synpunkt/förslag 2*

Synpunkt/förslag: Delområde 1 avser klubblokaler, café och turistservice, gästbrygga, ställplatser med el och sanitär service inom arrenderat område.

Förslag fortsatt process och prioritering: Båthamnen (Delområde 1 och 2) arrenderas av Dals-Eds båtklubb, vilket föreslås fortsatt få ske.

*Synpunkt/förslag 3*

Synpunkt/förslag: Delområde 2 avser bryggor för båtplatsuthyrning. Krav för husbåtsförtöjning permanent eller tillfälligt utreds. Eroderande strandkant repareras/förstärks för att möjliggöra plats för ny brygga och sammanlänkning av trädäcket utmed hela kajen. Typ Smögenbrygga med möjlighet till sjöbodsbyggen. Delområdet är inom arrenderat område.

Förslag fortsatt process och prioritering: Båthamnen (delområde 1 och 2) arrenderas av Dals-Eds båtklubb, vilket föreslås fortsatt få ske. Husbåtar föreslås istället till delområde 4 och "dammen".

Avseende sjöbodar behöver befintlig detaljplan, bygglov och strandskydd beaktas. För förtydligande avses det enbart vara förrådsbyggnader som möjligen kan tillåtas inom befintlig detaljplan. Övernattningsbodar är inte aktuellt inom befintlig detaljplan.

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)





Avseende den eroderade strandkanten bör kommunen se över möjligheten att ta fram förslag till finansiering för att återställa den eroderade delen så att det skapas förutsättning för ny bryggetablering.

*Synpunkt/förslag 4*

Synpunkt/förslag: Delområde 3 föreslås som markområde för uppställning av båtar och båtagnar. Mindre inhägnad för gästande turisters båtar och bilar. Marken förstärks för att kunna användas till evenemangsparkering.

Förslag fortsatt process och prioritering: Det föreslås för delområdet en mer flexibel användning för att kunna tillgodose såväl behovet av parkering och service för hamngäster som behovet för och i anslutning till tillfälliga evenemang i delområdet samt i kringliggande delområden.

*Synpunkt/förslag 5*

Synpunkt/förslag: I delområde 5 föreslås båthus för uthyrning eller typ bostadsrätt.

Förslag fortsatt process och prioritering: Detta förslag föreslås inte tillmötesgå i sin helhet, men kommunen bör se över möjlighet att nyttja "ladan" till vinterförvaring av båtar under vinterperioden.

*Synpunkt/förslag 6*

Synpunkt/förslag: Det föreslås en bastuflotte mellan Canodal och dammen.

Förslag fortsatt process och prioritering: Kommunen föreslås inte anlägga bastuflotte, men ställer sig positiva till initiativ från privata aktörer kring utveckling som gynnar besöksnäring och rekreation, vilket en bastuflotte bedöms göra. Beaktas bör att strandskyddsdispens (inom strandskyddat område) och bygglov krävs för åtgärden.

*Synpunkt/förslag 7*

Synpunkt/förslag: Bostäder i delområde 4.

Förslag fortsatt process och prioritering: Delområdet bedöms som intressant för övernattningsmöjligheter och kommunen föreslås gå vidare med att se på förutsättningar för detaljplan som möjliggör för husbåtar för i första hand tillfällig uthyrning i dammen. Detaljplanen bör dock utformas med sådan flexibilitet att den inte hindrar permanenta bostäder i form av husbåtar. Övriga satsningar på detaljplaner inom delområde 4 får

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)



initieras och bekostas av fastighetsägare/exploatör och hanteras genom formell ansökan om planbesked.

### Ställningstagande till området

#### *Syfte och inriktning för Le-området*

Le-området ligger i ett strategiskt och attraktivt läge och är idag en nod för turism, besöksnäring och friluftsliv.

#### Ställningstagande avseende syfte och inriktning för Le-området:

Utveckling av området bör bidra till områdets syfte och främja turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet.

#### *Arrende, köp och försäljning*

Inom ramen för planprogrammet och saneringen har flera förfrågningar kring köp och arrende av mark i Le-området inkommit. Bedömningen görs att kommunen i dagsläget inte bör försälja mark i området, då försäljning begränsas av befintliga detaljplaner samt att kommunen har större möjlighet att styra användning som fastighetsägare. En konsekvens av att inte sälja mark är dock att kommunen riskerar att intresse och möjlighet till externa investeringar i området minskar.

Kommunen arrenderar i dagsläget ut mark i norra delen av området till Dals-Eds båtklubb. Bedömningen görs att arrende till båtklubben även fortsatt ska ske inom nuvarande område.

Om en detaljplan för husbåtar kan tillkomma i dammen görs bedömningen att detta bör ske med en arrendelösning snarare än en försäljning av kommunal mark.

Avseende ladan kan tillfällig uthyrning samt säsongsuthyrning vara aktuellt, men detta behöver tas ställning till efter att ladan besiktigats.

Skulle det på sikt finnas intresse för ev. detaljplaneändringar eller större investeringar av extern part behöver en diskussion tas med exploatör kring ev. försäljningar av övrig mark.

Kommunen bör se positivt på arrende/nyttjanderätt som bidrar till turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet i området.

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

Le-området utgör ett attraktivt och strategiskt läge för turism och besöksnäring varför säkerställning av markanvändningen i området är viktig för kommunens utveckling. Kommunen bör därför vara aktiv vid eventuella försäljningar av extern mark i området för att säkerställa framtida markanvändning.

Ställningstagande avseende arrende, köp och försäljning:

Dals-Eds kommun beslutar att inte försälja mark inom Le-området i dagsläget, men ställer sig positiva till arrende/nyttjanderättsavtal som bidrar till turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet inom området. Dals-Eds kommun ska aktivt bevaka eventuella försäljningar av extern mark i området och ställa sig positiva till att utöka kommunal mark inom området för att säkerställa att framtida markanvändning bidrar till områdets syfte.

*Detaljplanarbeten*

Kommunen föreslås i första hand gå vidare med att se på möjligheter för en ny detaljplan som möjliggör husbåtar för uthyrning i dammen för att tillgodose besöksnäringens övernattningsbehov i området.

Kommunen bör inte gå vidare med ytterligare detaljplaner i dagsläget, men däremot ställa sig positiva till ev. andra aktörer som vill starta upp och bekosta detaljplanarbete i syfte att öka möjlighet till turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet i området.

Av planprogram framkommer behov av flertal utredningar vid framtagande av nya detaljplaner. I första hand förordas en utveckling inom befintliga detaljplaner samt framtagande av ny detaljplan för dammen. Första steget för ny detaljplan bedöms vara en VA-utredning. Område för ny detaljplan behöver dock definieras och därefter kan ställning tas till behov av ev. fler utredningar.

Ställningstagande avseende detaljplanarbete:

Kansliheten plan- och bygg får i uppdrag att se över förutsättningar för ny detaljplan som möjliggör för husbåtar i dammen samt att ta fram underlag för politiskt beslut om planbesked inklusive finansiering av ny detaljplan.

*Utveckling inom befintlig detaljplan*

Flera av de förslag som inkommit under de dialoger som skett bedöms genomförbara inom befintlig detaljplan. Kommunen bör gå vidare med åtgärder som främjar turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet i området. I första skedet bör en genomförandeplan tas fram som redogör för konkreta åtgärder,

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

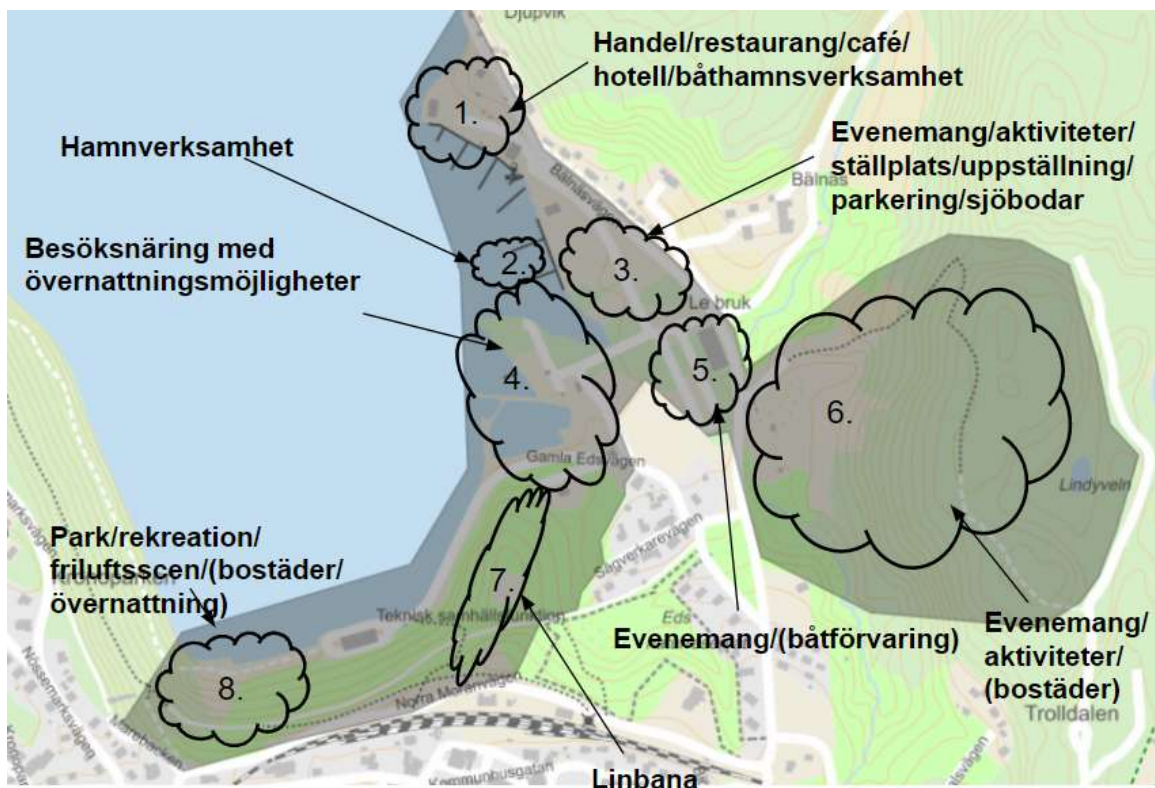
Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)

prioritering, kostnadsbedömning och finansiering. Genomförandeplanen föreslås stämmas av med kommunstyrelsen.

#### Ställningstagande avseende utveckling inom befintlig plan:

Arbetsgruppen för Le-området uppdras att ta fram en genomförandeplan för utveckling av Le-området inom befintlig detaljplan. Fokus ska vara på åtgärder som främjar turism, besöksnäring, rekreation och attraktivitet i området. Arbetsgruppen ges i uppdrag att återkomma med denna till kommunstyrelsen.



Översiktskarta över föreslagna framtida utveckling för området.

#### **Hänvisning till kommunens mål och Barnkonventionen**

Utveckling av Le-området följer kommunens mål om en levande tätort och om en grön och skön naturkommun.

#### **Finansiering**

Föreslagna åtgärder kräver finansiering vilket får hanteras i separata ärenden.

Postadress  
Box 31  
S-668 21 Ed

Besöksadress  
Storgatan 27

Telefon  
+46 (0)534-19000  
Telefax  
+46 (0)534-10550

Bankgiro  
534-4072  
Org.nr  
212000-1413

Internet: [www.dalsed.se](http://www.dalsed.se)

E-post: [kommun@dalsed.se](mailto:kommun@dalsed.se)