

Fördjupad analys av möjligheterna att bygga och utveckla bostäder och verksamheter i attraktiva lägen i Dalsland

Sammanfattning

Denna utredning är en del av planen *Det goda livet i Dalsland* som syftar till att främja Dalslands utveckling, som ligger efter inom flera områden i jämförelse med övriga regioner i Västra Götaland. Dalsland har utmaningar med hög befolkningsutflyttning, lägre sysselsättning och lägre tillväxttakt än genomsnittet för Västra Götaland. En del i planen *Det goda livet i Dalsland* är att testa och utvärdera nya lösningar inom områden som har särskild betydelse för Dalslands attraktivitet, vilket kallas för "Testarena Dalsland". Ett av de särskilt utpekade områdena för Testarena Dalsland är boende och byggande och därmed planering som kan bidra till ökad attraktivitet för invånare och besökare.

Ramboll har fått i uppdrag av Avdelningen regional samhällsplanering på Västra Götalandsregionen att genomföra en fördjupad analys av möjligheterna att etablera attraktiva boende och verksamheter i Dalsland. Analysen har sin utgångspunkt i gällande översiktsplaner, befintliga data och datainsamling via intervjuer och dialoger med kommuner, Länsstyrelse och regionen samt andra relevanta aktörer. I arbetet har Ramboll även genomfört en workshop med deltagare från regionen, länsstyrelsen och Dalslands kommuner i syfte att få en bredare förståelse för deras förutsättningar gällande etablering av verksamheter och bostäder.

I enskilda möten med Dalslands kommuner har Ramboll skapat en djupare förståelse för den specifika kommunens förutsättningar när det gäller attraktivitet, möjligheter till att etablera boenden och verksamheter, samt socioekonomiska förutsättningar. Kommunerna har också pekat ut ett antal områden i sina kommuner som de anser vara attraktiva, utifrån geografiska förutsättningar och samhällsmässig påverkan vid etablering.

Rambolls analys visar att det finns flera viktiga aspekter när det gäller att etablera attraktiva boenden och verksamheter. Nedan presenteras analysens slutsatser:

- I Dalsland är det svårt att bygga med ekonomisk bärkraft vilket utgör en betydande utmaning då investeringsviljan är starkt kopplad till det marknadsmässiga värdet.
- Dalsland har en åldrande befolkning och stort behov av inflyttning av personer i arbetsför ålder som kan arbeta, konsumera, ha barn i skolan och bidra med skatteintäkter till kommunen vilket är nödvändigt för en stabil ekonomi och social struktur i Dalsland.
- Dalsland är mycket bilburen region och det blir därför viktigt att vägnätet till och från viktiga noder fungerar. Därtill är det viktigt med fungerande infrastruktur och att investeringar som sker bidrar till synergier för en positiv samhällsutveckling.
- Det är viktigt att invånare har tillgång till viktig samhällsservice som till exempel skola, förskola och kommersiell service samt till rekreation och kultur.
- En utmaning att efterfrågan på kvalificerad arbetskraft och efterfrågan på att enklare arbetstillfällen inte möts av befolkningsunderlaget eller Dalslands verksamheter.
- Det finns ett behov av att stärka Dalslands gemensamma identitet, och en utmaning i detta då invånarna i Dalsland är mer präglade av sin starka lokala identitet än sin kommuntillhörighet.
- Strandskydd och Jordbruksmark begränsar möjligheten till att etablera attraktiva verksamheter och boenden eftersom de attraktiva lägena ofta finns i anslutning till dessa värden.

Utifrån analysen har Ramboll tagit fram en modell för att belysa och bedöma ett områdes betydelse/funktion/lämplighet för byggande och bostäder socialt, ekonomiskt och miljömässigt i ett samhällsperspektiv. Det är viktigt att insatserna bidrar till att stärka Dalslands identitet och till en utveckling som främjar hela samhället. För att uppnå det krävs att nyetableringar skapar värden och synergier som är positiva för samhällsutvecklingen samtidigt som konflikter och negativ påverkan minimeras.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 <i>Varför är det viktigt att vara en attraktiv region och vad innebär det?.....</i>	1
1.2 <i>Metod</i>	3
2. Hur offentliga aktörer kan bidra och i vilken roll.....	5
2.1 <i>Kommunens roll</i>	5
2.2 <i>Länsstyrelsens roll.....</i>	6
2.3 <i>Regionens roll.....</i>	7
3. Lägesbilden i Dalsland	8
3.1 <i>Dalslands attraktivitet</i>	8
3.2 <i>Efterfrågan på boenden i Dalsland.....</i>	10
3.3 <i>Hur näringslivet och arbetsmarknaden ser ut i Dalsland</i>	11
3.4 <i>Hur ser de socio-ekonomiska förutsättningarna ut i Dalsland?</i>	14
3.5 <i>Hur ser förutsättningarna i Dalsland ut för att bygga och utveckla bostäder och verksamheter i attraktiva lägen?</i>	15
4. Sammanfattande slutsatser	18
5. Modellen	25
5.1 <i>Samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv</i>	25
5.2 <i>Ekonomisk hållbarhet.....</i>	26
5.3 <i>Social hållbarhet</i>	28
5.4 <i>Ekologisk hållbarhet.....</i>	30
5.5 <i>Modellens övergripande struktur.....</i>	32
6. Den fördjupade områdesanalysen	34
6.1 <i>Exempel Färgelanda Ellenö/Östersjön, Hovsjön</i>	35
6.2 <i>Exempel Vänersborg Sikhallsviken</i>	35
6.3 <i>Exempel Vänersborg Brålanda/Frändefors</i>	37
6.4 <i>Exempel Mellerud Gunvarsbyn</i>	38
6.5 <i>Exempel Mellerud Åsensbruk.....</i>	39
6.6 <i>Exempel Mellerud Västra Kurran.....</i>	41
6.7 <i>Exempel Åmål väg E45.....</i>	42
6.8 <i>Exempel Åmål Näsviken</i>	43
6.9 <i>Exempel Bengtsfors Mörrenäset/Sidan Södra</i>	44
6.10 <i>Exempel Bengtsfors Dals Långed/Baldersnäs</i>	45

Bilaga 1. Modellen

Bilaga 2. Kartunderlag

Bilaga 3. Deltagare i uppdraget

1. Inledning

Ramboll har fått i uppdrag av Avdelningen regional samhällsplanering på Västra Götalandsregionen att genomföra en analys av möjligheterna att bygga och utveckla attraktiva bostäder och verksamheter i Dalsland. I uppdraget har Ramboll även utvecklat en modell för att belysa och bedöma ett områdes attraktivitet. Uppdraget är en del av planen *Det goda livet i Dalsland* som syftar till att främja Dalslands utveckling, som ligger efter inom flera områden i jämförelse med övriga regioner i Västra Götaland. En del i planen är att testa och utvärdera nya lösningar inom områden som har särskild betydelse för Dalslands attraktivitet, vilket kallas för "Testarena Dalsland". Ett av de särskilt utpekade områdena för Testarena Dalsland är boende och byggande och därmed planering som kan bidra till ökad attraktivitet för invånare och besökare

Analysen har sin utgångspunkt i gällande översiktsplaner, befintliga data och datainsamling via intervjuer och dialoger med kommuner, Länsstyrelse och regionen samt andra relevanta aktörer. Analysen syftar till att ta fram en modell för att kunna analysera och bedöma potentiella områden för etablering utifrån såväl social som ekonomisk och miljömässig hållbarhet. I uppdraget har Ramboll analyserat ett urval av utpekade attraktiva områden i Dalslands kommuner och analyserat dessa utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna.

1.1 Varför är det viktigt att vara en attraktiv region och vad innebär det?

Globaliseringens, urbaniseringens och den ökade rörlighetens påverkan innebär en ökande konkurrens mellan olika regioner och städer när det kommer till att attrahera kompetens, företag och individer. Företag konkurrerar om att dra till sig arbetskraft, och både kommuner och regioner strävar efter att locka nya invånare till sina områden.

Att vara en attraktiv kommun innebär i ett kommunalt sammanhang att locka till sig företag och investeringar, attrahera nya invånare och besökare, och därmed öka skatteintäkterna. Ökning i skatteintäkter möjliggör och underlättar genomförandet av kommunala tjänster och verksamheter. Det är dock viktigt att notera att en ökning i invånarantal även kan medföra högre kostnader och ökat behov av serviceutbyggnad. I dagens samhälle är det framför allt storstadsregioner som attraherar nya invånare och i många av Sveriges övriga regioner och kommuner är målet främst att bibehålla sina invånare och företag snarare än att växa.

Det övergripande begreppet *attraktivitet* involverar en rad olika aspekter såsom företagsutveckling, fysisk planering, platsmarknadsföring, service och faciliteter¹.

Varje region/kommun behöver utgå från egna förutsättningar och identifiera vilka styrkor som gör platser i deras område attraktiva och vad som behöver förändras för att göra de ännu attraktivare. Det finns delar som kan stärkas för att både bibehålla de som bor på en plats och attrahera nya grupper. Det finns flera parametrar som gör att ett område uppfattas som attraktivt att bo och verka i. Dessa sammanställs övergripande nedan.

BOENDEPERSPEKTIVET

Att skapa en boendeattraktivitet innebär att skapa en plats som människor finner lockande att bosätta sig på. En viktig förutsättning för att en individ ska kunna välja att bo på en viss plats är att det finns möjligheter till arbete eller försörjning. Det innebär att faktorer som påverkar hur attraktiv en region är som bostadsort även delvis påverkar hur attraktiv regionen är för näringslivet. En annan mycket viktig faktor är att det finns attraktiva boendeformer som tilltalar målgruppen. Det finns en andra rad faktorer

¹Tillväxtanalys PM 2014:13

som påverkar val av boende exempelvis tillgång till kultur och nöjen, tillgång till utbildning, närhet till familj och vänner, pendlingsmöjligheter och utbud av kommersiell och offentlig service.

Enligt Telemarksforskningens programteori för attraktivitet² påverkar följande faktorer boende:

- Område och byggnader: Lediga tomter, bostäder och tillgänglighet
- Bekvämligheter: Kommunal service, barnomsorg, skola, äldreomsorg, vacker natur, friluftsliv, kulturutbud, sport och fritidsutbud
- Identitet och lokal kultur: Lokal identitet, gästfrihet, tolerans, samarbetsanda, kultur.

FÖRETAGSPERSPEKTIVET

Ur ett företagsperspektiv innebär globaliseringen att företag väljer att placera sin produktion av varor och tjänster i områden där de kan dra nytta av sina komparativa fördelar. Det handlar vanligtvis om att uppnå kostnads- och/eller kompetensfördelar. Den centrala frågan kring att säkra tillgången till rätt kompetens är av avgörande betydelse för ett företags långsiktiga tillväxt och överlevnad. En, ofta viktig, parameter för kommuner som inte är nära storstäder är att skapa en besöksnäring som gynnar det lokala näringslivet.

Enligt Telemarksforskning påverkar följande faktorer näringslivet:

- Område och byggnader: Tillgång till mark, lokaler och företagsbyar
- Bekvämligheter: Tillgång till förrättningstjänster, service, FoU och arbetskraft
- Identitet och lokal kultur: Nätverk, kluster, innovationsklimat och samarbete mellan näringsliv och kommun.

DALSLANDSPERSPEKTIVET

Dalsland har idag flera utmaningar med befolkningsutveckling och struktur, arbetsutveckling och näringslivsutveckling. Antal arbetstillfällen har under de senaste åren följt en nedåtgående trend samtidigt som landskapets vanligast förekommande ålder idag är 73 år. Attraktiviteten för invånare och företag bedöms vara relativt låg och det finns tydliga skillnader i utvecklingen jämfört med andra delar av Västsverige.

Det är svårt att attrahera kvalificerad arbetskraft till Dalsland. Flera kommuner beskriver att de har ett behov av flera enkla arbetstillfällen samtidigt som näringslivet efterfrågar mer kvalificerad arbetskraft. Kommunerna skiljer sig mycket åt vad gäller grundförutsättningar för boende och verksamheter. Vissa områden har goda pendlingsmöjligheter medan andra är mer isolerade. Vad gäller utbildning har det skett en ökning i antal högre utbildade under de senaste åren. Majoriteten av kommunerna har idag fler godkända för gymnasiestudier än tidigare och det har tagits initiativ till att öka antalet utbildningsplatser vid Campus Dalsland.

Hela Dalsland har stora naturvärden med areella näringar, skog och natur som är en viktig del i Dalslands attraktivitet och dess identitet, vilket ger landskapet en bra grund i arbetet med att öka attraktiviteten. I landskapet finns dessutom ett kulturliv, ett starkt föreningsliv och ett stort utbud av aktiviteter.

FRAMTIDENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH TRENDER SOM PÅVERKAR DALSLAND

Samhällsförändringar som sker idag kan förväntas bli mer påtagliga inom en tidsram på fem till tio år vilket kan göra Dalsland till en mer attraktiv plats att bo och arbeta på. En trend i samhällsutvecklingen som kommer ha betydelse är digitaliseringen som ger förutsättningar både för att jobba på distans och för att kvalificerad samhällsservice inom områden som till exempel vård, skola, omsorg kan erbjudas på ett helt annat sätt än i dag. I Västra Götaland har distansarbetet fortsatt att vara utbrett även efter

² Telemarksforskning: programteori för attraktivitet, TF-notat nr 12/2013.

pandemin och uppgår nu till tre dagar i veckan. I genomsnitt 20 procent av höginkomsttagarna arbetar på distans en till tre dagar i veckan.

Inom vården pågår idag en rad utvecklingsprojekt för kvalificerad nära vård med fokus Dalsland där implementeringen av flera lösningar redan har påbörjats. På utbildningssidan planeras utvecklingsprojekt kring AI för att skapa nya möjligheter att studera.

En annan positiv faktor som bidrar till ökad attraktivitet är tillgången till naturresurser som jordbruksmark och skog, vilka med all sannolikhet kommer att få ökad betydelse i framtiden. Detta beror både på behovet av att öka självförsörjningsgraden av livsmedel och på övergången, om än något långsam, till en mer hållbar och cirkulär ekonom

1.2 Metod

Ramboll har genomfört uppdraget i tre steg under perioden juni-oktober 2023.

STEG 1: GENERELL ÖVERGRIPANDE UTREDNING

I den första delen genomfördes en generell övergripande utredning där vi har samlat information över Dalslands förutsättningar och gjort en samlad analys av dessa.

Den data som samlades in i del 1 utgjordes av:

- Kartunderlag och befintliga data
- Kommunernas översiktsplaner
- Information från styrgruppen
- Samhällsutvecklingen det goda livet i Dalsland.

Vi genomförde även en workshop den 19 juni, tillsammans med kommunerna, Länsstyrelse och projektorganisationen (VGR). Fokus för workshopen var att skapa en grundläggande förståelse för Dalslands förutsättningar. Workshopen delades upp i två övningar där vi i den första övningen diskuterades följande frågor:

- Vad är det som är attraktivt/mindre attraktivt i Dalsland?
- Vad finns det för konflikter?
- Vilka aktörer berörs? Och bör kontaktas i arbetet (kontaktuppgifter)?
- Finns unika förutsättningar i olika delar av regionen som kan innebära olika boendekvaliteter?

I den andra övningen diskuterades:

- Vilka målgrupper vill vi attrahera?
- Vad är attraktivt för de olika målgrupperna?
- Vilka behov kan ni möta?
- Vad har ni svårt att möta?
 - Hur kan man skapa en variation i utbudet utifrån olika behov?
 - Exempel på alternativa modeller för ägande, finansiering och byggande?

STEG 2: FÖRDJUPADE KVALITATIVA INTERVJUER OCH HÅLLBARHETSANALYS

I steg två genomförde vi kvalitativa intervjuer med samtliga delaktiga kommuner för att få en fördjupad förståelse om kommunernas specifika förutsättningar. De ämnen som berördes var attraktivitet, socioekonomiska förutsättningar, förutsättningar för att bygga och utveckla bostäder och verksamheter samt vilka samverkansformer som finns inom och utanför kommunen som de är delaktiga i. Vi diskuterade också behoven samt potentialen för nya områden att samverka inom.

Utöver samtal med kommunerna har vi också genomfört kvalitativa intervjuer med ett urval av andra relevanta aktörer. Urvalet av relevanta aktörer har skett i nära samråd med kommunerna som har

kunskap om vem som kan tillföra studien värde. De aktörer som Ramboll intervjuat är fastighetsmäklare, utvecklingsråd och bostadsbolag.

I studien har kommunerna pekat ut 2–3 områden i respektive kommun som anses vara attraktiva. Dessa områden har, vid sidan om intervjuerna, analyserats för att skapa en djupare förståelse och kartlägga dess specifika förutsättningar. Därefter genomförde Ramboll en hållbarhetsanalys av de utpekade områdena som respektive kommun pekat ut som attraktiva områden som vidare testas i den framtagna metoden. Resultatet för de specifika områdena presenteras i kapitel 6. Analysen bygger på data från länsstyrelsens geodataportal:

- Riksintressen som berörs
- Naturreservat och naturvårdsområden
- Djur- och växtskyddsområden
- Biotopskyddsområden
- Vattenskyddsområden
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Jordbruksmark.

Andra data som vi använt är:

- Vagnät från NVDB (med hastighetsgräns för vidareanvändning i analys)
- Järnvägsnät och övrigt kollektivtrafiknät
- Höjddata och markanvändning.

Vi har även inhämtat uppgifter om vindkraft, kraftledningar, områden med aktivt skogsbruk, naturreservat, nationalparker, vandringsleder och särskilt viktiga landmärken samt kartlagt båtplatser, badplatser och Dalslands kanal och strandskyddet.

För data om faktisk användning av naturområden till friluftsliv och rekreation har vi använt motionsappen Strava med kartunderlag för olika typer av aktiviteter – vandring/löpning, cykel och vattenbaserat.

STEG 3: UTVECKLING AV MODELL

Slutligen med utgångspunkt av datainsamlingen i steg 1 och 2 och våra slutsatser från utredningen genomförde vi en samlad bedömning över viktiga aspekter för att etablera boenden och verksamheter i Dalsland. Den sammanvägda bedömningen har utgångspunkt i att det ska göras en bedömning av sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer. Hur dessa aspekter ska bedömas och viktas beskrivs i vår framtagna modell i kapitel 5.

2. Hur offentliga aktörer kan bidra och i vilken roll

En viktig del i vår utredning är att ta fram ett underlag som kan användas för att identifiera attraktiva områden i Dalsland. De främst involverade offentliga aktörerna i detta arbete är regionen, länsstyrelserna och kommunerna. I detta kapitel beskrivs deras roller och möjlighet att påverka planeringen i Dalsland.

2.1 Kommunens roll

KOMMUNER ARBETAR MED PLANLÄGGNING INOM KOMMUNEN

Kommunen har stora möjligheter att identifiera områden som ska byggas och hur kommunen ska planläggas. De ansvarar för att upprätta och besluta om en översiktsplan som omfattar hela kommunen, men även för framtagandet av detaljplaner samt områdesbestämmelser. Översiktsplanen ska ge en övergripande bild av hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras samt ge vägledning i detta. I detaljplaner regleras mark- och vattenanvändning samt bebyggelse. Kommuner har genom det kommunala planmonopolet stort inflyttande över markanvändningen och utvecklingen av den byggda miljön. Det är bara kommunen som kan bestämma att detaljplaneläggning ska ske och anta detaljplaner. Som fastighetsägare kan kommunen även ha rollen som exploatör inom planprocessen. Kommuner beslutar också om förhandsbesked och bygglov. Utöver detta ska kommunen även ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning som innehåller deras mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Syftet med riktlinjerna är att bidra till en långsiktig bostadsförsörjning för alla grupper på bostadsmarknaden. Kommunens riktlinjer ska grunda sig i en analys av den demografiska utvecklingen och efterfrågan på bostäder och kommunerna ska även ta ställning till vilken typ av bostäder som krävs för att attrahera fler invånare till kommunen.

Kommuner har även möjlighet att inventera samt kartlägga befintligt utbud av villor och lägenheter som idag är obebodda på grund av det skick dessa befinner sig i. Upprustning av befintligt bostadsbestånd kan bli en viktig del i kommunens arbete med bostadsförsörjningen men också ett sätt att öka kommunens attraktivitet i stort.

KOMMUNER ÄGER OCH FÖRVALTAR MARK

Kommuner kan äga, förvalta och planlägga strategiskt intressant mark. De kan också säkerställa att det finns ett utbud av förberedda tomter för att erbjuda till bostäder eller verksamheter som visar intresse. Kommunerna kan även verka för att sammanföra aktuella aktörer, exempelvis privata markägare och företag med intresse att etablera sig.

KOMMUNER ARBETAR MED KOMMUNENS UTVECKLING

Kommunerna har möjlighet att arbeta med och ha stort inflyttande över utvecklingsfrågor inom flera områden i kommunen. Exempelvis genom att arbeta med näringslivsutveckling kan de främja tillväxten av företagande och sysselsättning i kommunen. De har också stor möjlighet att påverka den kommunala servicen och dess tillgänglighet i kommunen.

KOMMUNEN KAN PEKA UT LIS-OMRÅDEN

I översiktsplanen kan kommunen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Syftet med LIS-områden är att markera områden inom kommunen där landsbygdsutveckling är ett särskilt skäl. LIS-områden som redovisas i översiktsplanen ska vara vägledande vid prövning av ansökningar om dispenser från strandskyddet och upphävande av strandskydd i detaljplaner³. LIS-områden är till för att främja den lokala och regionala utvecklingen i de områdena med god tillgänglighet till fria strandområden. När exploatering sker i LIS-områden ska

³ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/op-modell/intressen-enligt-mb/lis/>

strandskyddets syften fortsätta gälla, som allmänhetens tillgång till natur och strandområden. Även djur och växters liv, både på land och vatten, ska tas hänsyn till vid byggnation.

2.2 Länsstyrelsens roll

LÄNSSTYRELSE FÖRSER KOMMUNER MED INFORMATION OCH STÖD

Länsstyrelsens uppdrag i den kommunala översiktsplaneringen regleras genom Plan- och bygglag (2010:900) och Miljöbalk (1998:808). Länsstyrelsens främsta roll är att representera staten. Det sker i första hand genom att samordna och ta tillvara statens intressen i planprocessen samt lämna underlag och ge råd i frågor om de allmänna intressen som behöver tas hänsyn till i översiktsplaneringen. Länsstyrelsen tar hänsyn till regionala skillnader och behov när de stödjer kommunerna.

Länsstyrelsen har befogenhet att överpröva en kommuns beslut rörande mark- och vattenanvändning inom fem specifika områden: riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, LIS-områden och hälsa och säkerhet. I processen med detaljplaner, under samråds- och granskningsfaserna, är det Länsstyrelsens ansvar att samordna och tillvarata de statliga intressena. Myndigheter som har synpunkter på detaljplanförslaget måste framföra dessa till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens uppdrag är att företräda och samordna statens intressen i enskilda planärenden, även om det innebär att deras bedömning går emot ett specifikt statligt intresse. Vid samråd och granskning fokuserar Länsstyrelsen särskilt på att säkerställa att detaljplanen tar hänsyn till riksintressen, följer miljökvalitetsnormer, inte upphäver strandskydd i strid mot gällande bestämmelser, samordnar mellankommunala frågor lämpligt, samt undviker att bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, och att de inte utgör risker för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen granskar vid samråd och granskning särskilt utefter riksintressen enligt 3-4 kapitlet Miljöbalken (1998:808, miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet Miljöbalken och strandskydd enligt 7 kapitlet Miljöbalken.

LÄNSSTYRELSEN KAN STÖTTA KRING SPECIFIKA FRÅGOR SOM KRÄVER SAMVERKAN

Utöver detta kan länsstyrelsen bidra med stöttning och hjälpa kommunerna att driva på mer specifika frågor där det finns ett gemensamt intresse att samverka. Exempelvis kan länsstyrelsen stödja kommunerna i framtagandet av underlag som behövs, samt styra samordningen kring frågan/frågorna som kommunerna ska samarbeta om.

LÄNSSTYRELSEN KAN STÄLLA SÄRSKILDA KRAV PÅ KOMMUNERNAS PLANERING

Länsstyrelsen ska i samband med kommunens planläggning särskilt se till riksintressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd, samordning mellan kommuner samt säkerhets- och hälsofrågor. Länsstyrelsen ansvarar även för tillsyn av kommunens beslut gällande detaljplaner och kan vid granskning av enskilda planärenden överpröva dessa beslut. Länsstyrelsens sammanvägda bedömning kan då i vissa fall behöva gå emot ett visst statligt intresse.

LÄNSSTYRELSEN ÖVERVAKAR OM KOMMUNER FÖLJER LAGAR OCH REGLER

Länsstyrelsen har en tillsynsfunktion och kan övervaka att kommunerna följer lagar och regler som rör bostadsförsörjning och andra områden. Om en kommun inte uppfyller sina skyldigheter kan Länsstyrelsen vidta åtgärder för att säkerställa att lagar och regler följs.

Länsstyrelsen granskar kommunala strandskyddsdispenser, vilket innebär att ett kommunalt beslut omprövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens granskningsutlåtande till kommunala översiktsplaner och LIS-planer ger en indikation på hur de bedömer lämpligheten för dispens i området enligt bestämmelserna i miljöbalken (7 kap. 18 c–d §). Om länsstyrelsen beslutar att överpröva, gäller inte kommunens beslut. I förbindelse med lagstiftningen som introducerade LIS-områden 2010 publicerade Länsstyrelsen i Västra Götaland "Länsstyrelsens råd om hantering av områden för landsbygdsutveckling

i strandnära lägen s.k. LIS-områden i översiktsplaner⁴, med beskrivningar av kommunens och länsstyrelsens roll i processen.

2.3 Regionens roll

REGIONEN ANSVARAR FÖR ÖVERGRIPANDE TILLVÄXT OCH SAMHÄLLSPLANERING

Regionen ansvarar för länets tillväxt och samhällsplanering på en mer övergripande nivå. Detta medför att regionen enligt bostadsförsörjningslagen ska ges utrymme av kommunerna att yttra sig kring den planering som tagits fram gällande bostadsförsörjning.

REGIONEN TAR FRAM EN REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI

En annan viktig uppgift för regionen är att ta fram en regional utvecklingsstrategi. Det innebär att regionen pekar ut riktningen för hur Västra Götalands län ska utvecklas på lång sikt. Detta strategiska arbete tar hänsyn till ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer och syftar till att främja en hållbar och välbalanserad utveckling inom regionen. Utvecklingsstrategin fungerar som en vägledning för både regionens egna insatser och för kommunernas arbete med att utforma sina egna strategier och planer. *Det goda livet i Dalsland* är en del i genomförandet av den regionala utvecklingsstrategin som ska bidra till det övergripande målet om att utveckla Dalsland.

REGIONEN ANSVARAR FÖR KOLLEKTIVTRAFIK

Västra Götalandsregionen ansvarar för kollektivtrafik i Västra Götaland. Regionen tar även fram ett trafikförsörjningsprogram som beskriver hur kollektivtrafiken i Västra Götaland ska utvecklas och prioriteras. Politikerna i regionfullmäktige bestämmer hur kollektivtrafiken ska bedrivas, på en övergripande nivå. Västra Götalandsregionen äger även Västtrafik, vars syfte är att upphandla och planera kollektivtrafiken. Västtrafik beslutar i frågor som till exempel hur linjer ska dras, var hållplatser ska ligga, hur ofta en buss ska gå eller om en linje ska läggas ner.

REGIONEN ANSVARAR FÖR HÄLSO- OCH SJUKVÅRD

Regionen ansvarar för att tillhandahålla och koordinera hälso- och sjukvårdstjänster för invånarna i Dalsland. Detta inkluderar akutsjukvård, primärvård, specialiserad vård och äldreomsorg. Regionen arbetar aktivt med att säkerställa att vårdtjänsterna är tillgängliga och av hög kvalitet även i mer avlägsna områden som Dalsland. För att säkerställa att invånarna får den vård de behöver arbetar regionen bland annat med att utveckla samarbeten med lokala vårdenheter och med förebyggande vård så att vården når invånarna oavsett var de befinner sig i Dalsland.

⁴ <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.76f16c3d1665eba4c3e4de8/1540200515813/tilldelning-licensomraden.pdf>

3. Lägesbilden i Dalsland

I följande kapitel presenteras resultaten från Rambolls fördjupade analys. Vi presenterar vad som lyfts fram som Dalslands attraktivitet och hur efterfrågan ser ut när det gäller bostäder. Vidare beskriver vi näringslivet och arbetsmarknaden i Dalsland, de socioekonomiska förutsättningarna och förutsättningarna att etablera verksamheter och bostäder kopplat till bland annat geografiska förutsättningar och samverkan.

3.1 Dalslands attraktivitet

I rapporten *Det goda livet i Dalsland* framgår att invånarna i Dalsland i hög utsträckning känner sig nöjda med livet i allmänhet och att de flesta upplever att de har ett meningsfullt sammanhang. Detta kan upplevas som förvånande då det skiljer sig från den något mer negativa bilden som ofta målas upp av Dalsland i såväl media som statistiska underlag. Dalslands kommuner har också klassificerats av riksdagen som "socialt eftersatta"⁵, vilket innebär en mer negativ bild jämfört med hur Dalslänningarna själva beskriver deras situation.

NÄRHETEN TILL VATTEN

Närhet till vatten är en av Dalslands mest framträdande attraktionskrafter. Både Vänern med sin omfattande skärgård, Dalslands kanalsystem och många mindre sjöar möjliggör närhet till vatten i stora delar av Dalsland och utgör betydelsefulla vattenresurser som erbjuder en bredd av aktiviteter och upplevelser för både boende och besökare. Vattenlederna har också en viktig koppling till regionens historia och kultur, då de har varit viktiga handelsvägar och transportnätverk. Dessa vattenleder har resulterat i utvecklingen av byar och byggnader längs kanalsystemets stränder med ett kulturellt värde.

I samtal med kommunerna, en byggherre och en fastighetsmäklare framgår det tydligt att just närheten till Vänern utgör ett stort värde och att ett sjönära läge är mycket viktigt vid etablering av bostäder. De bedömer också att det är i de riktigt sjönära områdena som det är möjligt att investera och sälja till marknadsmässigt värde utan förluster.

De kommuner som inte ligger i anslutning till Vänern lyfter att de har en spridd bebyggelse på landsbygden men framförallt utmed kanalsystemet. Det poängteras dock i samtal med kommunerna att det är viktigt göra avvägningar mellan att etablera sjönära boenden och inskränka möjligheterna till att tillgängliggöra stränder till besökande kommuninvånare och turister. Kommunerna vill därmed undvika stora ingrepp på miljön i områden som anses attraktiva. Det finns också en risk att en utökad bebyggelse kan medföra att områden med närhet till vatten inte längre anses så attraktivt som före etableringen och därmed måste det finnas en balans i hur etableringen sker.

SKOGS OCH JORDBRUKSLANDSKAP

Dalsland kallas ibland för "ett Sverige i miniatyr" på grund av deras rika och varierade landskap. Både skogs- och jordbruk är näringar med lång historisk kontinuitet i området. Jordbruket producerar livsmedel och skapar arbetstillfällen, i större skala längs Vänerns kust i Vänersborg och Mellerud och mer småskaligt i dalgångarna i Färgelanda och Dals-Ed. Under industrialiseringen erbjöd skogarna råvaror och vattenvägar energi för etablering av bland annat såg- och pappersbruk. Idag har både dalgångsbygder och bruksorter ett unikt kulturhistoriskt värde, och bidrar till regionens attraktivitet, samtidigt som det finns en outnyttjad potential, exempelvis kopplat till besöksnäring och kultur. Gällande areella näringarnas framtida betydelse behöver näringarna anpassas till förändringar i klimatet med nya förutsättningar och risker. Ett föränderligt klimat kommer att leda till nya grödor, förändring i produktion som påverkar landskapet i Dalsland.⁶

⁵ Det goda livet i Dalsland

⁶ Handlingsplan för klimatanpassning, Jordbruksverket

I delar av regionen finns både verksamheter och utbildningsmöjligheter som bygger på den långa traditionen av småskaligt, hållbart brukande av skog och jordbruksmark i Dalsland. Även här finns sannolikt potential att vidareutveckla satsningar på hållbar landsbygdsutveckling, bland annat med koppling till Leader och Framtidsbygder Dalsland.⁷

NATUR OCH FRILUFTSLIV

Attraktiva miljöer för friluftsliv och naturupplevelser finns i hela regionen. Invånare har god tillgång till bostadsnära rekreationsområden som bidrar till hälsa och välbefinnande. Det finns sammanhängande vandringsleder och vattenvägar tillgängliga med småbåt eller kanot, i tillägg till mer platsspecifika upplevelser i naturområden, reservat och nationalpark. Det skog- och sjörika landskapet, särskilt i norra delen av Dalsland, erbjuder varierade miljöer och utblickar som kan upplevas både från vägar, vandringsleder och vattnet.

Kombinationen av bostadsnära och större, sammanhängande områden med relativt opåverkad natur är något som är svårare att hitta i storstadsregionerna, och har potential att locka nya invånare som söker en lugnare och naturnära livsstil till Dalsland.

ORTER MED SERVICE OCH KULTUR

I Dalsland finns flera bruksorter som erbjuder service och kultur samt bidrar till de geografiska förutsättningarna i Dalsland. Bruksorterna har bidragit till att befolkningen är utspridd över kommunen och att relativt låg andel av invånarna bor i centralorterna. Dessa orter beskrivs som orter med en stark sammanhållning och ett aktivt föreningsliv med ett brett utbud av såväl service som kultur. På dessa orter finns en viss täthet av befolkning och det finns möjlighet att erbjuda och driva servicepunkter med ett kundunderlag. De flesta bruksorterna har förskoleverksamhet och skola upp till 6:an. Orterna har också tillgång till service så som exempelvis matbutiker, paketutlämning, apotek och vårdcentral.

Bruksorterna har också ett stort kulturhistoriskt värde som lockar besökare. I Fengersfors finns till exempel ett antal konstgallerier och ateljéer där konstnärer kan hyra in sig. I det gamla bruket har ett kluster av verksamheter kopplat till konsthantverk byggts upp och idag utgör det ett viktigt besöksmål såväl som kluster för konstnärer att vistas i. Även andra bruksorter erbjuder kulturella byggnader kopplade till den produktion som bedrivits på orten som attraherar besökare. Det är ofta i dessa miljöer som det finns möjlighet att utveckla orten och besöksnäringen genom att ta vara på de befintliga värdena och den unika miljön. För att göra detta måste det dock finnas en specifik attraktion som attraherar besökande och som marknadsförs för orten. Flera kommuner ser att det finns en potential i att utveckla bruksorter genom att stärka befintliga värden för att stärka dess attraktivitet och därmed öka inflyttningen som idag ligger på relativt låga nivåer.

Vid sidan av att arbeta med bruksorternas utveckling beskriver flera kommuner att de arbetar med att förtäta och bygga ihop områden och på så sätt skapa noder med större invånartäthet. Syftet är att skapa ett större befolkningsunderlag som efterfrågar tjänster och därigenom bidrar till att tillgängliggöra service. Vid planering av denna typ av områden är det viktigt att se över befintlig infrastruktur, service som finns och vad området har för utvecklingspotential. Några kommuner beskriver också att detta är ett sätt att utvidga centralorten.

FÖRENINGSLIV, GEMENSKAP OCH IDENTITET

I Dalsland finns en levande och engagerad föreningskultur som spelar en central roll i samhällets utveckling. Här trivs en mångfald av föreningar och organisationer som arbetar inom olika områden såsom idrott, kultur, företagsutveckling och andra initiativ som starkt bidrar till att stärka Dalsland och dess samhällsutveckling.

⁷ <https://framtidbygder.se/>

I våra samtal med flera av kommunerna i Dalsland framhävs tydligt att detta föreningsliv utgör en viktig del av Dalslands identitet. Det är en identitet som präglas av samhörighet och en stark gemenskap. Det är också denna samhörighet som ofta förklarar varför invånarna i Dalsland generellt sett trivs så väl med sina liv här. Det är en gemensam insikt att det är de boende själva som utgör Dalslands bästa ambassadörer, och att det är av yttersta vikt att stärka känslan av samhörighet och stolthet över detta vackra landskap. Ett exempel på hur föreningsliv bidrar till samhörighet och gemenskap är ett utvecklingsråd som verkar på en ort i Dalsland som Ramboll pratat med. De bedriver ideellt många aktiviteter som bidrar till gemenskap, fler besökare och en positiv bild av orten. De har exempelvis tillsammans med landskapsarkitekter anlagt en bastu och grillplats som lockar många besökare. Vidare har de byggt en ställplats för husbilar som har många besök. Genom att få in intäkter kan föreningen aktivt bidra med nya insatser som berikar och utvecklar orten.

Flera kommuner understryker att det är nödvändigt att arbeta för att stärka den gemensamma identiteten och att ge en positiv bild av Dalsland. En av de åtgärder som kan bidra till detta är att främja skapandet av fler mötesplatser, särskilt med tanke på ungdomar, där många tidigare verksamheter har lagts ned eller minskat. Att erbjuda mötesplatser för alla åldrar är avgörande för att främja en stark samhörighetskänsla.

Ett annat sätt att stärka den gemensamma Dalslandsidentiteten är att utarbeta en övergripande plan för hela Dalsland som omfattar gemensamma kvaliteter och arkitektoniska stilar. Detta kan även inkludera gemensamma planer och kriterier för rekreationsområden och vandringsleder, vilket tydligt kommunicerar kommunernas satsningar och mål på lång sikt. Genom att samarbeta och dela en gemensam vision kan Dalsland fortsätta att blomstra och utvecklas med en stark samhörighet och en unik identitet som dess grundval.

3.2 Efterfrågan på boenden i Dalsland

I samtal med kommunerna och andra relevanta aktörer beskrivs att det främst finns efterfrågan på villor och boenden på landsbygden. Marknadspriset på villor är dock lågt, vilket innebär en låg investeringsvilja, med undantag från sjönära boenden. En viktig del i att kunna erbjuda boenden är att skapa större omsättning i flyttkedjor genom attraktiva boenden för den äldre befolkningen.

DALSAND HAR FRÄMST EFTERFRÅGAN PÅ VILLOR

I samtal med kommunerna framgår att det framförallt finns en efterfråga på villor och centrala villatomter i de större orterna i Dalsland. I flera kommuner ser man också en ökad efterfrågan på smågårdar och lantbruksfastigheter där de inflyttade kan ha djur i mindre skala eller odla för självhushåll. Det finns också en vilja att ha relativt hög boendestandard med fräscht och bra boende.

I samtal med fastighetsmäklare framkommer att det finns en särskild efterfrågan på boende på landsbygden och i vattennära områden. Många av de som flyttar till Dalsland kommer utomlands ifrån och lockas av att bo med naturen runt hörnet. Ett särskilt uppsving har det varit för tyskar som efter pandemin alltmer efterfrågar både fritids och permanentboenden på landsbygden i Dalsland. Nu de senaste månaderna beskriver fastighetsmäklaren att det finns en större vilja att köpa billiga renoveringsobjekt som tidigare varit svårsålda. Att dessa tendenser finns numera är förmodligen kopplat till ränteläget och lågkonjunkturen som gör att köparna är mer försiktiga.

Generellt sett är det svårt att få ekonomi i att bygga i Dalsland då investeringskostnaderna i de allra flesta fallen är högre än marknadsvärdet. En villa ligger i snitt på mellan 0,6 - 3,4 miljoner kronor med en median på 1,5 miljoner kronor.⁸ Gränsfall är där de bygger billigt och sjönära i pendlingsbara områden, ett exempel som mäklare pekade ut är husen som byggs tätortsnära vid Väneren, det närmast vattnet går

⁸

https://www.hemnet.se/salda/bostader?location_ids%5B%5D=17825&location_ids%5B%5D=17875&location_ids%5B%5D=17816&location_ids%5B%5D=17891&location_ids%5B%5D=17993&location_ids%5B%5D=17909

ihop ekonomisk ett steg bakom är det svårare. Det har också i våra intervjuer att många befintliga villor har stora renoveringsbehov vilket också bidrar till de låga marknadsvärdena då potentiella nya ägare måste lägga mycket tid och resurser på sitt nya boende vilket de kanske inte är beredda att göra.

EN VARIATION AV BOENDEFORMER BEHÖVS FÖR ATT MÖTA BEHOVEN

Flera kommuner lyfter också att det finns en ökad efterfråga på parhus/radhus och hyresrätter i markplan. Det gäller framförallt den äldre generationen som är redo att flytta från sina villor men ändå vill ha kvar möjligheter till egen uteplats och närhet till service.

Det är mestadels kommunala bostadsbolag som bygger i Dalslands kommuner och det är även dessa som framförallt erbjuder hyreslägenheter. Det finns också exempel på privata aktörer som bygger parhus/lägenheter i flera av Dalslands kommuner. Flera av de intervjuade kommunerna beskriver att de har hyreslägenheter i kommunen, samtidigt som de inte upplever en efterfrågan på dessa bostäder då de antingen ligger på fel plats, inte är moderna eller möter behoven. I vissa kommuner finns exempel på lägenheter byggts som hyrts ut direkt, dessa har varit tätortsnära med bra pendlingsmöjligheter.

En variation av olika former för boende behövs för att möta behoven som finns. Detta hanteras olika av kommunerna där vissa kommuner har utpekat antal hyresrätter som ska byggas medan andra kommuner inte styr utvecklingen av hyresrätter på samma sätt utan är mer beroende på vem som vill bygga. Flera kommuner lyfter i intervju att de är nyfikna på att testa nya boendetyper och upplåtelseformer för boenden. Till exempel för att få villaägare att flytta till andra boenden samt utveckla kluster kring kulturella värden och campus.

Flera kommuner ser att det finns ett behov av billigare lägenheter samtidigt som flera beskriver att de har billiga lägenheter men de möter inte efterfrågan då de är på fel plats, saknar hiss eller är i äldre skick. Alla kommuner anger att det är viktigt med blandad bebyggelse och hur man planerar inför detta är varierande, en del kommuner planlägger så att en andel som byggs ska vara lägenheter och andra lämnar det mer öppet beroende på byggvilja och investerare. En utmaning med att bygga flerfamiljshus som flera kommuner nämner är regelverket kring nedskrivningen av en nybyggd fastighet som innebär en hög kostnad på kort sikt för kommunen.⁹

Det har byggts en del 55+ boenden men kommunerna menar att det behövs fler för att skapa balans i flyttkedjorna, möta efterfrågan och frigöra villor. Det är viktigt för att frigöra villor som det finns en efterfrågan efter samtidigt som fler äldre vill flytta då de behöver bo närmare service eller inte kan ta hand om en villa längre. För svagare grupper anses bostadsförsörjningen inte vara ett stort problem, många anger att socialförvaltningen hanterar dessa frågor. För de yngre grupperna i befolkningen behövs möjlighet till att få ett första boende vilket är svårt att möta då de boenden som erbjuds inte riktigt möter behoven. För att möjliggöra detta behövs det fler billiga lägenheter på attraktiva platser för de yngre grupperna vilket ofta är tätortsnära.

3.3 Hur näringslivet och arbetsmarknaden ser ut i Dalsland

De näringar som är mest framträdande i Dalsland är inom jord och skogsbruk och tillverkningsindustrin. Därtill har Dalsland en säsongsbetonad besöksnäring och många arbetstillfällen i kommunal verksamhet. Idag finns det en efterfrågan på lokaler och mark för att etablera nya, eller expandera, verksamheter i Dalslands kommuner. Flera kommuner beskriver att de till viss del kan möta efterfrågan, samtidigt som det finns svårigheter med stora etableringar. Det finns också en utmaning för verksamheterna att få kvalificerad arbetskraft och kommunerna uttrycker att de gärna vill att verksamheter som etableras ska erbjuda enklare arbeten till de boende.

⁹ <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2023.13/330993.html>

DALSLANDS NÄRINGSLIV OCH SYSSELSÄTTNING

Kommunerna beskriver att de har ett starkt näringsliv inom vissa områden. Dalsland har under de senaste åren etablerat och utvecklat industrier och verksamheter med olika inriktningar. Exempelvis har en ny fabrik för elmotortillverkning i Åmål gett 60–80 nya jobb och i Bengtsfors har kommunen valt att satsa på att få verksamheter inom bioekonomi att etablera sig i kommunen. Genom att skapa ett kluster av verksamheter och expertkompetenser ser kommunerna att de bidrar till att locka yngre personer som arbetar (eller vill arbeta) inom sektorn. Kluster lockar också nya verksamheter, eftersom de möjliggör utbyten av kompetens och nätverk.

I Färgelanda finns en stark industri med International Automotive Components Group Sweden AB (IAC) som är en stor arbetsgivare som tillverkar bildelar och planerar att utöka verksamheten. I Mellerud finns ett antal lite större industrier men det är också en kommun med många mindre företag inom hantverkarsektorn som arbetar i hela Dalsland med omnejd. I Mellerud finns också en stor handelssektor med stora livsmedelsbutiker och bilfirmor etablerade. Vänersborg är historiskt sett en tjänstemannastad med myndigheter, banker och en del tillverkningsindustri. Vänersborg ser att de har konkurrens om arbetsplatser med Trollhättan som ligger nära geografiskt.

Jord och skogsbruk är en stor näring i Dalslands kommuner. I flera kommuner är skogsbruk en stor näring som sett till antal företag och antal arbetstillfällen uppgår till en betydande andel. I Bengtsfors återfinns 34 procent av företagen inom skogsnäringen¹⁰ och i Dals-Ed är skogsnäringen den största näringen i kommunen.¹¹ Den största andelen företag består av enmansföretag, som ofta arbetar som underleverantörer till de större skogsbolagen. Jordbrukssektorn utgör också en viktig näring i Dalsland. Samtidigt sker en förändring i branschen där antalet lantbrukare minskar samtidigt som de arbetar mer storskaligt och specialiserat. Med klimatförändringarna och trenderna inom branschen är det svårt att uttala sig hur sysselsättningen kommer påverkas långsiktigt inom denna näring i Dalsland.

Besöksnäringen är också en stor näring i Dalsland och kommunerna samverkar kring besöksnäringen genom det gemensamma turistbolaget Visit Dalsland AB som är helägt av Dalslandskommunerna Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda, Mellerud, Vänersborg och Åmål. Visit Dalsland AB har i uppdrag att utveckla och marknadsföra Dalsland som destination. Enligt sysselsättningsstatistiken finns ett 20-tal företag inom hotell och campingverksamhet i Dalslands kommuner, med drygt 100 fast anställda. Sysselsättningen antas dock öka markant under högsäsongen.

Dalsland är ett välbesökt landskap under sommaren och flera kommuner och andra relevanta aktörer beskriver att det finns en stor potential i att marknadsföra och främja besöksnäringen. Det finns idag flera besöksmål och värden som är outnyttjade och kan utvecklas för att locka fler besökare och skapa mer arbetstillfällen. En utvidgad säsong för besöksnäringen skulle också kunna bidra till att skapa fler arbetstillfällen och ökad efterfrågan efter ett lokalt utbud av både service, handel och kultur. Besöksnäringen är dock beroende på flera andra faktorer, som exempelvis fungerande kollektivtrafik som också utgår från besökare, samt kulturmiljöer kopplade till de många historiska bruksorterna.

ARBETSMARKNADEN I DALSLAND OCH EFTERFRÅGAD KOMPETENS ÄR INTE I BALANS

Flera kommuner beskriver näringslivet som välfungerande och att det skapats många nya arbetsplatser de senaste åren. De beskriver också arbetslösheten som relativt låg. En utmaning som kommunerna lyfter är att näringslivet efterfrågar kvalificerad arbetskraft som är svåra att möta av de boende i Dalsland. Därtill saknas så "enklare arbeten" för boenden. Denna icke-fungerande matchning orsakar utmaningar för verksamheter i Dalsland. Det finns ett stort behov att aktivt arbeta med kompetensförsörjning och insatser som bidrar till att möta verksamheternas efterfrågan av mer kvalificerad arbetskraft. Vidare finns å andra sidan också ett behov av att attrahera de verksamheter som kan erbjuda arbetstillfällen som bättre motsvarar de boendes kompetens.

¹⁰ UC Websselekt

¹¹ Dals-Eds Översiktsplan 2035

Det behövs ökad samverkan mellan kommun och näringsliv för att få ökad förståelse för behoven och gemensamt hitta insatser som bidrar till en bättre kompetensförsörjning. Flera kommuner lyfter att det är viktigt att inspirera redan i grundskolan och ge eleverna de bästa förutsättningarna för att utvecklas. Jord och skogsbruk (naturbruk) som är en stor näring i Dalsland har utmaningar att hitta arbetskraft. Flera kommuner beskriver att det är svårt att få ungdomar att stanna och arbeta inom sektorn. En naturbruksutbildning i landskapet skulle möjliggöra uppbyggnad av praktikplatser och nätverk mellan skola och företag inom sektorn. Idag finns en privat naturbruksskola i Nuntorp som startade 2015 som erbjuder två inriktningar, lantbruk eller djur men det finns ett fortsatt behov av ytterligare utbildningar.

Den ökade efterfrågan på kvalificerad arbetskraft har till viss del bidragit till att yngre personer flyttar till Dalsland. Exempelvis beskriver Bengtsfors att de ser en ökad inflyttning av personer som söker sig till att arbeta med spetskompetens inom bioekonomi. Att ha ett nätverk av verksamheter som ligger i framkant med attraktiva arbetsplatser bidrar till en inflyttning av kvalificerad arbetskraft till kommunen, eller landskapet.

DALSLANDS UTVECKLING AV ARBETSMARKNADEN

I rapporten *Det goda livet i Dalsland* framgår att Dalslands arbetsmarknad har utvecklats svagt. År 2020 fanns cirka 20 procent färre arbetstillfällen jämfört med 1990-talet. Både arbetstillfällen och utbildningsnivån ligger långt under andra delar av Västra Götalands och kommunerna är de enda i Västra Götaland inom stödområde B och därmed får statliga stöd för att främja utvecklingen. Exempelvis kan företag erhålla statligt stöd vid etablering och expansion av verksamhet lokaliserad inom det som kallas stödområde B.¹²

Vi kan utläsa att antalet arbetstillfällen inom jord/skog, tillverkning, transporter, offentlig förvaltning och vård och omsorg har ökat under perioden 2020–2023. Under samma period finns det en minskning av arbetstillfällen inom företagstjänster, handel, utbildning. Totalt minskade antalet arbetstillfällen i Dalslands kommuner från 16 000 till drygt 15 800 eller motsvarande 1 procent. Den privata sektorn minskade något mer än den offentliga. Detta skiljer sig från övriga regionen där antal arbetsplatser ökat med 4 procent inom de flesta näringarna och mest inom företagstjänster.

INDUSTRIER OCH EFTERFRÅGAN ATT ETABLERA VERKSAMHETER

Samtliga kommuner tar emot förfrågningar från verksamheter och har möjlighet att möta de flesta när det gäller mark och lokaler. Kommunerna har ofta planlagd mark som kan erbjudas direkt, vilket de bedömer är viktigt för att direkt kunna möta efterfrågan. Flera kommuner arbetar nära näringslivet för att bygga upp attraktiva kluster inom vissa områden så att de kan nyttja varandras kompetenser exempelvis bioekonomi Bengtsfors kommun.

Kommunerna beskriver en rad olika anledningar till att företagen väljer att etablera verksamheter i just Dalsland. En kommun anger att den främsta anledningen är att kommunen ligger i en stödregion, vilket innebär att företag får stöd för att etablera sig där. Närheten till järnväg och E45 har också betydelse. En annan kommun beskriver att företagen får allt svårare att etablera sig i storstäder som Oslo och Göteborg och att de då kan deras kommun vara ett bra alternativ.

Kommunerna uppger att det dock finns svårigheter med att möta förfrågningar kring stora etableringar. Större etableringar behöver ofta stora ytor som är svårare att hitta. Flera kommuner ser ett behov av att planlägga mer mark och investera i infrastruktur för att möjliggöra etablering eller expansion av befintliga verksamheter. Det är dock utmanande att planera och bedöma vad som kommer behövas. Större etableringar innebär ofta stora och kostsamma investeringar som borde finnas på plats redan vid

¹² https://tillvaxtverket.se/download/18.6855bfcf184896002ff898/1668765517575/info_0590.pdf

en förfrågan om etablering, annars finns en risk att etableringen uteblir. Det finns också ett behov av att bygga ut elnätet för att möta de krav som etableringarna medför.

Kommunerna ser också att det är viktigt att planlägga områden så att logistiken fungerar bra för både personal och varutransporter. Detta görs genom att planera industrier i koncentrerade områden och i närhet av tågstation eller befintliga vägar. Det uppstår dock konflikter med andra intressen när infrastruktur ska anläggas. Det försvårar främst marktillgången för de stora etableringarna som behöver relativt stora ytor.

Det finns också viss oro kring att etablering av vissa näringar som kan påverka besöksnäringen eller kommunens attraktion negativt, så som gruvnäring eller vindkraft.

3.4 Hur ser de socio-ekonomiska förutsättningarna ut i Dalsland?

Dalsland har flera utmaningar när det gäller befolkningstillväxt, utbildningsnivå, försörjning och utveckling av arbetstillfällen. Nedan beskrivs information om de socioekonomiska förutsättningarna, vilka målgrupper som kommunerna vill attrahera, samt faktorer som bidrar till den höga utflyttningen i Dalsland.

SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGARNA I DALSLAND

Hög genomsnittsålder

Enligt *Det goda livet i Dalsland* har Dalsland idag en situation där befolkningsunderlaget minskar stadigt. Landskapet får en allt äldre befolkning och i dagsläget är den vanligaste åldern 75 år. Mellan 2017 och 2022 minskade befolkningen i samtliga kommuner i Dalsland, totalt med nästan 1 500 personer. De senaste 50 åren har befolkningen i Dalslands kommuner minskat med 10 procent, till 42 000 invånare, och nettoutflyttningen har under stora delar av 2000-talet varit negativ. Det finns dock positiv nettoinflyttning i åldrarna från 30 till drygt 40 och från 55 till 70år vilket tolkas som att personer återvänder efter studier eller i pensionsåldern.

Hög arbetslöshet

I stora delar av Dalsland är arbetslösheten högre än i övriga Västra Götalandsregionen. Enligt data från 2022 har dock sysselsättningen ökat under senare år och andelen arbetslösa och andelen av befolkningen som är beroende av försörjningsstöd i arbetsför ålder minskat. Trots den positiva utvecklingen är sysselsättningen i Dalsland lägre än de flesta andra kommunerna i Västra Götalandsregionen. Dalsland har tre kommuner som ligger under 75% i sysselsättningsgrad i jämförelse med Göteborg och dess omgivande kommuner som ligger på 85% eller mer. Trots att siffrorna ser bättre ut vet vi samtidigt att det faktiska antalet jobb och det faktiska antalet sysselsatta är färre idag än för tre år sedan.

Låg utbildningsnivå

Den senaste dataanalysen visar att allt fler elever går ut grundskolan med godkända betyg och att det i 5 av 6 kommuner har ökat. Undantaget är Åmål som har bland den lägre andelen godkända elever i Västra Götaland. Dals-Ed och Bengtsfors har de senaste åren haft i stort sett godkänt för vidare studier och även Mellerud och Vänersborg har relativt bra nivåer i nationell jämförelse.

I åldersgruppen 25-34 år är utbildningsnivån för både kvinnor och män cirka 15 procentenheter lägre i Dalsland (fem kommuner) jämfört med Västra Götaland som helhet. Kvinnor i Dalsland som har en minst treårig högskoleutbildning ligger på cirka 25 procent, medan Vänersborg, som fungerar som administrativt centrum inom den offentliga sektorn, har en betydligt högre andel. När det gäller män är utbildningsnivån i Åmål ungefär 10 procent, medan de övriga fyra kommunerna i Dalsland har andelar på ungefär 5 procent. Totalt sett har färre än 10 procent av männen i dessa åldrar en högskoleutbildning på tre år eller längre, vilket är mycket lågt.

I åldersgruppen 35 till 44 år märks den mer avancerade industriella verksamheten i Åmål, och utbildningsnivån för män är nästan likvärdig med den i Vänersborg, något under 20 procent. Här ser vi också en relativt omfattande inflyttning av högutbildade individer till Åmål. De övriga kommunerna i Dalsland har fortfarande en mycket låg utbildningsnivå bland männen. Dock ligger den i linje med utbildningsnivån i andra kommuner i Västsverige som har en lång historia av mer "traditionell" industriell tillverkning, jordbruk och skogsbruk. Kvinnornas utbildningsnivå är relativt hög, och ungefär 40 procent av dem har en högskoleutbildning på tre år eller mer.

Mellan åren 2012 och 2022 ökade utbildningsnivån i denna åldersgrupp med cirka fem procentenheter för män och åtta procentenheter för kvinnor. Ökningen i Dalsland var något mindre än genomsnittet för hela Västra Götaland.

VILKA MÅLGRUPPER DALSLAND VILL ATTRAHERA

Nya invånare och hemvändare

Dalsland har utmaningar med en hög utflyttning och det finns en vilja att behålla invånare eller få tidigare invånare att bosätta sig igen i Dalsland. Hemvändare är en kategori som kommunerna anser kan vara lättare att attrahera genom att exempelvis skapa nätverk och skicka nyhetsbrev och information om satsningar i Dalsland.

Det finns dock vissa utmaningar med hemmavändare som till exempel bosatt sig under en tid i en storstadsregion att de egna förväntningarna på utbudet av jobb och lön inte matchar.

Barnfamiljer och högutbildade par utan barn

Enligt kommunerna är två andra prioriterade grupper barnfamiljer och högutbildade par utan barn. Dessa anses kunna bidra med mycket till kommunerna både i form av skatteintäkter och i form av ökad efterfrågan på service och boenden. Det finns i dagsläget ingen tydlig plan kring hur dessa grupper ska attraheras men flera kommuner beskriver att skolan spelar en viktig roll. I samtal med andra relevanta aktörer anges också att det blir viktigt att bygga upp ett tryggt samhälle där barn och vuxna ska känna sig säkra.

VARFÖR KOMMUNERNA TROR FOLK FLYTTAR OCH INTE ÅTERVÄNDER I HÖGRE UTSTRÄCKNING

Flera kommuner beskriver att anledningen att folk flyttar från Dalsland är liknande som det är i flera andra mindre kommuner. Folk flyttar framför allt till följd av studier eller jobb. Samtidigt kan det också handla om att individer blir trötta på småstadslivet och behöver ett miljöombyte. En annan bidragande faktor som nämns är att skolan kan upplevas besvärlig, samt att både skolor och fritidsgårdar ibland saknas eller hotas läggas ned.

3.5 Hur ser förutsättningarna i Dalsland ut för att bygga och utveckla bostäder och verksamheter i attraktiva lägen?

Det råder olika förutsättningar i kommunerna i Dalsland samt olika geografiska områden. Det finns dock vissa gemensamma faktorer som lyfts i samtal med flertalet eller samtliga kommuner och aktörer vi har varit i kontakt med. Dessa presenteras nedan.

STRANDSKYDD ÄR EN BEGRÄNSNING

I kommunerna Bengtsfors och Färgelanda, som är de kommunerna med längst strandlinje, anses strandskyddet utgöra den största begränsningen vad gäller möjligheterna till att bygga och utveckla attraktiva boenden och verksamheter. Eftersom det är framförallt sjönära lägen som efterfrågas upplevs strandskyddet vara en försvårande faktor när det gäller att öka kommunernas attraktivitet.

I kommunernas utpekade LIS-områden är det svårt att få dispens från strandskyddet. Kommunerna beskriver att det i dialog med länsstyrelsen om strandskydd har varit svårt att tolka och planera för utveckling i strandnära områden.

Enligt Boverket så överklagas ungefär 30% av detaljplaner och av dessa upphävs 17%. Av 1084 antagna detaljplan så upphävs 55st för år 2022.¹³ Antalet detaljplaner som upphävs är lågt, och den största anledningen är bristande handlingar, utredningar och underlag. I mark- och Miljödomstolens högre instans är Mark- och Miljööverdomstolen är upphävda detaljplaner endast 7. I relation till antalet antagna detaljplaner är andel upphävda låg.

JORDBRUKSMARK ÄR EN BEGRÄNSNING

Även jordbruksmark kan anses utgöra en viss begränsning vad gäller möjligheter till uppförandet av nya bostäder i kommunerna. Mark- och miljööverdomstolen har varit tydlig med att uppförande av enskilda enbostadshus inte anses vara av väsentligt samhällsintresse, vilket, enligt miljöbalken, krävs för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. I Dalslands östra och sydöstra delar är en stor del av marken jordbruksmark, där mindre orter med god kollektivtrafik och service har en begränsad möjlighet att ta ny mark i anspråk då de omgärdas av jordbruksmark.

BRISTANDE INFRASTRUKTUR OCH HÖGA INVESTERINGSKOSTNADER

En annan aspekt som nämnts av flera kommuner som en begränsning i dagsläget är den bristande infrastrukturen. Som det ser ut idag är kostnaden att bygga för hög i förhållande till aktuella försäljningspriser, vilket gör att det anses vara riskfyllt att investera. För att en investering skall ha möjligheten att bli lönsam behövs därför ett lyft av den befintliga infrastrukturen samt att de satsningar som görs är av sådan omfattning att investeringen kan lyfta området i sig. Det framkommer i samtal med flera kommuner att en ständig avvägning behövs mellan att investera för att attrahera intresse, samt vänta in intressenter och göra satsningar först då. Kring detta behöver det föras en kontinuerlig dialog och avvägning inom kommunen som belyser att vissa investeringar leder till intäkt på längre sikt och gör att man därför behöver våga satsa.

BEHÖVS MER KOMMUNÖVERGRIPANDE SAMARBETEN OCH KLUSTER

Några av kommunerna samverkar redan idag kring ett antal kommunala funktioner såsom färdtjänst, psykiatri, familjehemsplacering och infrastruktur. Även viss byggsamverkan finns idag genom gemensamma förvaltningar och forum, som syftar till att underlätta för satsningar på nybyggnation och verksamhetsetablering.

Det finns dock intresse från samtliga kommuner att samverka mer än idag kring flera frågor, exempelvis gällande hur kommunerna förhåller sig till strandskyddet. Strandskyddet anses vara en av de största begränsningarna vad gäller nybyggnation av framför allt bostäder, vilket hämmar kommunernas chans till fortsatt utveckling. Genom att samverka kring detta skulle kommunerna kunna jobba fram ett gemensamt förhållningsätt kring strandskyddet och på så vis hålla en enad linje, vilket skulle kunna möjliggöra att frågan lyfts på högre instans samt öka chanserna att få gehör kring detta. Det finns också möjligheter, och vilja, för kommunerna att i större utsträckning arbeta med att samverka kring inventering, kompetens och planering som rör planläggning.

Flera kommuner vill även se ett ökat samarbete kring arbetsplatser. I nuläget finns förslag på både etableringar av distanskontor i Bengtsfors samt kriminalanstalt i Åmål, som beräknas generera runt 600 nya arbetstillfällen. Flera kommuner beskriver att de måste arbeta tillsammans kring frågor som exempelvis pendling, boenden och rekrytering. Detta eftersom genom att en kommun får en etablerad verksamhet som behöver ett stort antal anställda behöver kommunerna gå ihop och kraftsamla för att

¹³<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/uppfoljning/Statistik/statistik-detaljplaner/overklagade-detaljplaner/>

möta den nya verksamhetens behov. Mer samverkan skulle även ge kommunerna möjlighet till ett ökat erfarenhetsutbyte av viktiga lärdomar.

ANDRA AKTÖRER SOM BEHÖVER INVOLVERAS I ARBETET

Det finns olika aktörer och forum som behöver involveras i arbetet och samverka mer. Flera kommuner beskriver att de har forum för byggsamverkan med byggföretag, mäklare, fastighetsägare och företagsföreningar som fungerar väl. Några kommuner uppger också att det behövs starkare dialoger med företagsföreningar.

Då det finns ett stort intresse av att bo på landsbygden ser kommunerna att det finns en möjlighet att samverka närmare med lantbrukare. Detta för att undersöka var det kan vara möjligt att avstycka tomter och möjliggöra en etablering av bostäder på landsbygden i högre utsträckning. Detta kan göras i direktkontakt med lantbrukaren eller via Hushållningssällskapet eller LRF Konsult.

I samtal med ett utvecklingsråd framfördes att det behövs också en ökad samverkan för att sprida en mer positiv bild av Dalsland. Idag förs det, på nationell nivå, alltför ofta fram negativa aspekter med Dalsland. Kommuner, föreningar och andra relevanta aktörer behöver samlas och sprida kunskap och information om allt det positiva som finns i Dalsland. Det skulle vara möjligt att tillsammans lyfta goda exempel på aktiviteter, kultur och andra positiva sidor.

4. Sammanfattande slutsatser

Nedan presenteras Rambolls slutsatser från den fördjupade analysen av möjligheterna att bygga och utveckla bostäder och verksamheter i attraktiva lägen i Dalsland.

SVÅRT ATT BYGGA MED EKONOMISK BÄRKRAFT

Det är svårt att bygga med ekonomisk bärkraft i Dalsland eftersom byggnationspriset ofta överstiger marknadsvärdet. Det medför att investeringsviljan är låg och bidrar till att det blir svårt att ta lån för att bygga och att få byggherrar som är villiga att investera. Det finns också redovisningsprinciper som försvårar för framförallt landsbygdskommuner att bygga flerfamiljshus då nedskrivningskraven genererar en hög kostnad på kort sikt. Detta beror på att byggnaden ska värderas till marknadsvärdet och skillnaden i värde måste skrivas av på kort sikt och därmed blir en direkt kortsiktig kostnad för bolaget.

Det finns dock vissa områden, framför allt sjönära lägen med nära till tätorter och/eller pendlingsavstånd till arbetsplatser utanför Dalsland, som anses vara så pass attraktiva att marknadsvärdet överstiger byggnationskostnaden. Däremot utgör strandskyddet en stor begränsning vad gäller möjligheterna till att bygga och utveckla attraktiva boenden och verksamheter.

För att få fungerande flyttkedjor krävs att bostadsmarknaden möter efterfrågan på bostäder och att det går att bygga med ekonomisk bärkraft. För att göra detta behövs flera insatser. Exempelvis behöver regelverket kring nedskrivningar som gör att kommunala bostadsbolag får ta höga kortsiktiga kostnader anpassas bättre till landsbygdskommuner. Vidare gäller också att skapa incitament för villaägare att flytta till lägenhet, när det är ett bra alternativ för den boende. Flera kommuner beskriver att det är problematiskt med att personer som inte sköter villorna skapar en nedåtgående trend där ett område med många eftersatta byggnader förlorar sin attraktivitet. För att bidra till en mer välfungerande flyttkedja behövs även andra upplåtelseformer som minskar tröskeln att flytta. Det kan handla om andra finansieringsmodeller och upplåtelseformer så som kooperativ eller andra former av upplåtelse som syftar till att minska kostnaderna för de boende.

Exempel och inspiration

> För kommunerna i Dalsland kan det vara intressant att gemensamt undersöka potentialen i "den fjärde upplåtelseformen" – kooperativ hyresrätt. Boverkets kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 90 procent av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde, men för hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95 procent av marknadsvärdet. I regioner med låga marknadsvärden får kreditgarantin motsvara ett schablonberäknat belopp.¹⁴

I en motion till riksdagen från 2018 om utökade satsningar på upplåtelseformen står bland annat: "I takt med att hushållens låneskuld fortsatt ökar här i Sverige kan vi se att det finns behov av en spekulationsfri boendeform med lägre egeninsats. Den kooperativa hyresrätten, som inte kräver mångmiljonbelopp för att erhållas, framstår som allt mer angelägen för att möta de stora bostadsbehoven. På svagare orter, där bostadsrätten och hyresrätten inte fungerar och där köp av en bostadsrätt kan innebära en ekonomisk risk, får den boende i en kooperativ hyresrätt samma fördelar som i en bostadsrätt utan att riskera förlust. Intressanta exempel finns i Tomelilla och Vännäs kommuner."¹⁵

> Det kan också finnas potential i att underlätta för andra enkla, billiga, kooperativa och ekologiska boendeformer, till exempel ekobyar och byggemskaper. Det är ett relativt nytt koncept

¹⁴ <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/boverket-kreditgarantifolder-2012.pdf>

¹⁵ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/motion/utveckla-upplattelseformen-kooperativ-hyresratt_h602716/

i Sverige men syftar till att möjliggöra bostadsbyggande som baseras på invånarens egen gemensamma ambition där de själva planerar, låter bygga och sedan använder/bor i byggnaden. Genom detta kan kommunen ta vara på lokala initiativ och möta efterfrågan från invånare med särskilda önskemål som ges möjligheten att förverkliga bostadsidéer utan framtida avkastningskrav från en extern byggaktör. I Tyskland, där konceptet använts mer frekvent, lyfter man ofta fram att det också bidrar till social stabilitet. Mer om detta finns att läsa på [Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen - Boverket](#).

DALSAND BEHÖVER PERSONER I ARBETSÅLDER

Idag har Dalsland en åldrande befolkning och stort behov av inflyttning av personer i arbetsför ålder som kan arbeta, konsumera, ha barn i skolan och bidra med skatteintäkter till kommunen. Att ha en arbetsför befolkning är nödvändigt för att skapa en stabil ekonomi och social struktur långsiktigt i kommunerna i Dalsland.

Kommunerna behöver därför kunna erbjuda boenden som attraherar människor att flytta till, eller stanna kvar i, Dalsland. Det finns exempelvis behov av billigare lägenheter dels för att erbjuda unga ett första boende dels för att få välfungerande flyttkedjor. Det finns många andra faktorer som påverkar benägenheten att bosätta sig i Dalsland så som ett fungerande vardagsliv, gemenskap och tillgång till arbeten och service. Många av dessa delar finns redan men det finns potential till att utöka, förbättra och sprida ännu positivare bild av Dalsland som en plats man trivs att bo på.

VIKTIGT ATT NYTTJA OCH VIDAREUTVECKLA BEFINTLIG INFRASTRUKTUR

En fungerande infrastruktur är avgörande för att det ska bli attraktivt för individer att flytta till eller verksamheter att etablera sig i Dalsland. Dalsland är en mycket bilburen region och det blir därför viktigt att vägnätet till och från viktiga noder fungerar samt att kollektivtrafik och pendlingsavstånd mellan boende, arbete och service är rimliga. Därtill är det viktigt med fungerande teknisk infrastruktur i form av VA, eldistribution, bredband och fjärrvärme finns på plats.

För att kunna möta förfrågningar om etablering av verksamheter är det viktigt att kunna erbjuda platser med god tillgänglighet av ovan nämnd infrastruktur. För att möjliggöra lönsamma investeringar behövs en vidareutveckling av befintlig infrastruktur och investeringar som är positiva för samhället samt att de satsningar som görs är av sådan omfattning att investeringen kan lyfta området i sig.

En viktig aspekt vid nyetablering, av verksamheter och boenden, bör vara att samlat skapa en balanserad infrastruktur i samhället och utreda om det behövs kompletteringar eller om befintlig infrastruktur fungerar.

Exempel och inspiration

> Ett exempel på hur samverkan över kommungränser kring infrastruktur kan se ut återfinns i Tomelilla kommun. Man har där startat ett samarbete kring VA-verksamhet och tillsammans med grannkommunen Simrishamn bildat ett gemensamt bolag som syftar till att bedriva verksamhet i båda kommunerna. Utredningar har gjorts som visat att kommunerna var för sig är för små för att ensamma ta sig an VA-branschens utmaningar (uppnå miljökrav, klimatanpassningar, applicerande av ny teknik och anpassning till lag- och myndighetskrav) och man på detta vis skapar bättre förutsättningar för båda kommunerna att hantera frågor gällande detta. Förutom att ge kommunerna en tryggare grund att stå på gällande att hantera de utmaningar som finns ger samarbetet även möjlighet till vidareutveckling och effektivisering då exempelvis kapaciteten ökar. Mer om detta exempel finns att läsa på: <https://www.tomelilla.se/nyhet/detalj/osterlen-va-startar-upp-samverkan-over-kommungranser>.

>

SKR har tagit fram två rapporter gällande avtalssamverkan för att underlätta för både kommuner och regioner att samverka över gränser. I dessa rapporter exemplifieras hur de vanligast förekommande rättsliga samt praktiska frågorna kan hanteras vilket ger dessa aktörer bättre möjligheter att samarbeta kring gemensamma utmaningar. Utöver samarbete kring frågor gällande infrastruktur likt exemplet ovan kan detta således möjliggöra tillika underlätta samverkan kring andra funktioner så som tillsyn och prövning samt socialtjänst. Mer om detta läses i:

<https://skr.se/skr/demokratiledningstyrning/styrningledning/drifformer/avtalssamverkan.17186.html>

> För att få en balanserad infrastruktur behöver alla relevanta aktörer delta för att utreda och kartlägga befintlig infrastruktur i kommunerna och över kommungränserna. Sitt tillsammans med de kommunala bolagen, och andra relevanta aktörer, för infrastruktur och identifiera vart infrastrukturen finns, vilka behov den möter och vad det finns för framtidsplaner samt var det finns utvecklingsbehov. Då närhet till infrastruktur är av stor betydelse se över om det finns möjlighet till samverkan med andra kommuner samt vilka synergier och gemensamma insatser som kan bedrivas exempelvis kan fiber etableras i samband med VA eller utbyggnation av elnät.

NODER FÖR UTÖKAD SERVICE OCH MÖJLIGHETER TILL AKTIVITETER

För att möjliggöra attraktiv och hållbar samhällsutveckling är det viktigt att invånare får tillgång till viktig samhällsservice som till exempel skola, förskola och kommersiell service samt till rekreation och kultur. Genom förtätningar av områden som redan har tillgång till service förbättras kapaciteten för och tillgängligheten till utökad service.

Dalsland har ett aktivt föreningsliv och det finns en vilja att göra saker i samverkan och kraftsamla kring frågor som har betydelse för ortens utveckling. Dessa föreningar har bidragit till utökad service och besökare som efterfrågar mer av samhället och naturen. Det har också bidragit till att flera besökare har fått upp ögonen för Dalsland och dess utbud. Det finns förutsättningar för att arbeta mer i samverkan mellan kommun, förening och näringsliv för att gemensamt bidra till utökad service- och aktivitetsutbud samt platsutveckling som ökar attraktionskraften för såväl boende som besökande.

Exempel och inspiration

> Utfallet av uppdraget *Kraftsamling gemensam samhällsservice* för invånarna i Dalsland kommer att ha flera synergier med detta uppdrag och vi ser att det är viktigt att identifiera och utreda kopplingarna mellan utredningarna.

> Vi föreslår att i fortsatt arbete ser över hur olika aktörer gemensamt kan samverka och finna synergier för att stärka utvecklingen av service. Analysera även behovet av fysisk och digital infrastruktur som kan bidra till utvecklingen och ta med i diskussionen med kommunala bolag gällande infrastruktur och i diskussionerna med kringliggande kommuner för möjlighet att samverka.

> Applicera den framtagna metoden på de områden som har identifierats som lämpliga att samverka kring utifrån Dalslands geografi, läge och struktur.

TILLGÅNG TILL ENKLARE JOBB OCH KVALIFICERAD ARBETSKRAFT ÄR UTMANANDE

En viktig faktor för attraktivitet för boenden är att individer får tillgång till arbeten och att verksamheter får tillgång till arbetskraft. Sysselsättningen är en grundförutsättning för etablering, men det finns olika förutsättningar och utmaningar i Dalslands kommuner. Det finns en efterfrågan på kvalificerad arbetskraft som de boende idag inte kan möta. Vidare finns en efterfrågan på enklare arbetstillfällen som möter befolkningens utbildningsnivå. För att få en bättre matchning på arbetsmarknaden kommer det

krävas att verksamheter med enklare arbeten etableras samt att befolkningen utbildas i högre grad och att inflyttning sker av kvalificerad arbetskraft.

För att möta dessa utmaningar finns exempel på en kommun som nischat sig inom en bransch för att attrahera kvalificerad arbetskraft. Att bygga upp ett kluster med kompetens inom ett visst område kan bidra till att locka spetskompetens och att attraktiva arbetsplatser skapas. För Dalsland i helhet är det viktigt att se över möjligheter till att etablera utbildningstillfällen som samspelar med Dalslands inriktning och de kompetenser som finns på den lokala arbetsmarknaden. Detta kan göras i samverkan mellan skola, det offentliga och näringslivet.

UTVECKLA SAMHÄLLET FÖR ATT FRÄMJA DALSLANDS IDENTITET

Dalsland har en stark identitet tack vare en rik blandning av naturupplevelser, kultur, traditioner och en djup koppling till det lokala samhället. Samhällets identitet ställs samtidigt inför behovet av att främja bostads- och verksamhetsutveckling i sina olika orter. För invånarna är Dalsland mer präglad av sin starka identitet än sin kommuntillhörighet. Eftersom kommunerna består av flera mindre orter som tidigare varit egna kommuner urholkas den centralortsprincip som tidigare var framträdande efter kommunreformen 1971. Samtidigt fortsätter den lokala identiteten att spela en viktig roll inom kommunernas planering.

När det gäller planeringen av exempelvis en ny förskola i en ort, ska en likvärdig investering göras i en annan ort inom kommunen som tidigare utgjorde en egen kommun. Att ompröva tidigare gränser och beakta helheten är utmanande och kan påverka den lokala identiteten, men samtidigt främja kommunens utveckling positivt. För Dalsland som helhet finns en fördel i att samverka mer kring de gemensamma värdena och tillsammans lyfta och kommunicera det som är utmärkande och positivt för landskapet.

Exempel och inspiration

➤ Leader Framtidsbygders lokala utvecklingsstrategi bedriver och finansierar insatser för en utveckling av landsbygden. Detta genom samverkan mellan förening, lokala företag och andra organisationer som kan söka medel för att genomföra ett projekt. Ett exempel på projekt som bedrivits i Dalsland är projektet *Själaskjulen*. Projektet syftade till att göra sjösystemet i Dalsland mer attraktivt att övernatta i genom att uppföra vindskydd i spektakulär design med konstnärlig design som ska attrahera fler turister till landskapet. Ett annat projekt *Framtid Fengefors* syftade till att rekrytera nya bolag till Fengefors Bruk. I projektet togs direktkontakt med företag och tänkbare entreprenörer som kan möjliggöra utveckling kring arbete med näringsliv/konstutövare som kan etablera och stärka nuvarande verksamhet på bruket.¹⁶

Vi ser att det finns potential att samlas kring, och genomföra, flera projekt för att på liknande sätt stärka och utveckla Dalsland. Dessa insatser ska bedrivas av organisationer och föreningar men vi ser att det finns ett stort värde i att kommunerna bidrar i arbetet. Detta kan de göra genom att medfinansiera projekt men även genom att delta och stötta föreningar som vill driva projekt inom Leader. De kan också bidra genom att skapa forum kring utvecklingsfrågor, gemensamma värden och sammanföra aktörer.

➤ Sveriges arkitekter har kartlagt vilka kommuner som jobbar med arkitekturpolicy som verktyg i arkitektur-, hållbarhets- och kvalitetsfrågor, och för att bidra till uppfyllelse av Sveriges nationella mål om god bebyggd miljö.¹⁷ Enligt senaste kartläggningen från 2021 har 44 kommuner tagit fram en egen arkitekturpolicy, medan 102 kommuner är på gång med framtagandet. Data baseras på svar

¹⁶ <https://arkiv.framtidsbygder.se/projekt/>

¹⁷ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/nationell-planering/nationella-mal-for-planering/miljomalsarbete/god-bebyggd-miljo/>

insamlade från kommunerna själva. I Dalsland har Åmåls kommun svarat att en arkitekturpolicy finns, medan Vänersborg är bland kommunerna där arbetet är på gång. Dals-Ed uppger att de inte planerar att ta fram en egen arkitekturpolicy, medan Bengtsfors, Färgelanda och Mellerud inte har svarat.

En gemensam arkitekturpolicy för Dalsland kan vara enklare och mer resurseffektivt än individuella kommunala policydokument, och ha potential att bidra till att skydda och stärka regionens identitet. En arkitekturpolicy definieras av Sveriges Arkitekter som ett "framåtsyftande och övergripande dokument som uttrycker kommunens långsiktiga strategi med riktlinjer och konkretioner för arkitekturen och den byggda miljön i kommunen, antingen kopplat till översiktsplanen eller i form av kommunal handlingsplan. En arkitekturpolicy ska fokusera på hela den bebyggda miljön inom området och inte enbart beskriva området utan ha riktlinjer som omfattar nya tillägg."

För Dalsland kan det vara en tillgång att kommunerna visar en vilja att satsa på väl gestaltade livsmiljöer, men med ett gemensamt anslag som bygger på regionens egen historia, kultur och identitet. En policy kan till exempel bidra till att hitta vägar framåt för att bevara men samtidigt aktivera och återanvända de gamla bruksorternas historiska miljöer. Den kan också hantera utmaningar kring ett åldrande byggnadsbestånd och peka ut lösningar och riktningar för hållbart byggande, recirkulering av byggmaterial, och återbruk av byggnadsdelar med hänvisning till goda exempel. Även gestaltungsfrågor kopplat till besöksnäring, naturområden, fritidsaktiviteter och skyltning kan behandlas.

"Norberg, Avesta och Fagersta har tillsammans fokuserat på gestaltning på landsbygden då de tagit fram ett specifikt gestaltningsdokument för sina landsbygder, Bygga på landet. Där berörs bland annat placering och utformning med flertalet rekommendationer på ett lättläst och konkret vis, endast åtta sidor långt. Det är förankrat i nämnd men helt fristående och är av bygglovshandläggare och byggaktörer ett uppskattat stöd som framför allt används i tidiga stadier i ärenden och projekt." <https://www.arkitekt.se/app/uploads/2020/11/Arkitekturpolicy.pdf>

I framtagandet kan också akademiska partnerskap och studentprojekt vara ett sätt att samla inspel, idéer och exempel.

STRANDSKYDD VIKTAS EJ I TILLRÄCKLIG UTSTRÄCKNING

Det är viktigt att ha en balanserad bedömning där värdet av strandskyddet bedöms och viktas i relation till dess användning, samt rekreationsvärden både för besökande och boende i Dalsland. Det finns möjligheter att hitta strandnära platser där boenden kan etableras, samtidigt som tillgänglighet av stranden beaktas. I vissa lägen kan en etablering till och med bidra till att öka tillgängligheten för allmänheten genom att exempelvis nya stråk anläggs. Flera kommuner har poängterat att sjönära boenden har ett starkt attraktionsvärde samtidigt som det är viktigt att en etablering inte genomförs så att annan användning i området påverkas negativt, alternativt har stora konflikter med andra värden, exempelvis djur- och växtliv eller negativ visuell påverkan.

Exempel och inspiration

> Strandskyddet gäller 100 meter i båda riktningar från sjöar och vattendrag, oavsett storlek och användning. En titt på intensitetskartorna från Strava indikerar dock att användningen av kust- och strandzonen ser olika både inom regionen och inom de olika kommunerna. Datat samlas in via GPS-data från motionsappens användare, och uppdateras årligen. Materialet kan utgöra ett värdefullt komplement till befintliga kunskaper om vandringsleder, badplatser, naturreservat och nationalparker, med möjlighet att se användningen till olika typer av aktiviteter (cykling, löpning/promenad eller vattenaktivitet) och volym av användare/turer.

En nackdel med Strava är att användarna sannolikt inte täcker in hela regionens befolkning, och riskerar ge en sned bild där exempelvis barn och äldre inte representeras. Ett intressant initiativ på kommunal eller regional nivå kan vara en kartläggning av friluftsliv och rekreation genom en riktad enkät där både skolor och föreningsliv bidrar. Ramboll genomförde 2019 en liknande kartläggning av det maritima friluftslivet i åtta kommuner i Göteborgsregionen genom insamling av geodata för viktiga platser, stråk och områden med verktyget Maptionnaire.¹⁸

> Ett viktigt syfte med modellen som presenteras i kommande kapitel är att bidra till en mer nyanserad bild av vilka intressen som riskerar påverkas av ny utveckling baserat på lokal kunskap och faktisk användning, och även fånga upp möjliga positiva synergier kopplat till tillgänglighet både inom ett friluftsområde och för resande till och från området med exempelvis cykel eller kollektivtrafik.

Modellen har potential att användas inte bara för att bedöma utpekade platser, men också för att kartlägga lämpligheten för ny utveckling på en mer övergripande nivå. En möjlighet kan vara att testa modellen på en av Dalslands kommuner och därigenom undersöka vilka områden som uppvisar större eller mindre känslighet eller potential för ny utveckling. Kartläggningen skulle gynnas av både den ovan nämnda inventeringen av friluftslivsaktiviteter och av en kommunövergripande landskapskaraktärsanalys, men borde också gå att genomföra som case utan dessa underlag. Som alternativa indata kan exempelvis tillgänglighet med cykel och kollektivtrafik, närhet till befintliga målpunkter för service, handel och kultur, relation till utpekade områden i översiktsplaner/LIS-planer, och närhet till arbetstillfällen definieras som positiva lokaliseringsfaktorer, medan badplatser, vandringsleder, vindskydd, kanotleder, skyddad natur eller känsliga kulturmiljöer kan utgöra negativa lokaliseringsfaktorer. Koppling till besöksnäring kan representera både en känslighet och en potential. Ett resultat av kartläggningen skulle kunna vara en klassning av hela kommunens strandskyddade mark enligt modellens fem lämplighetsnivåer.

UNDERSÖK OM JORDBRUKSMARK KAN TAS I ANSPRÅK I STATIONSNÄRA LÄGEN

Jordbruksmark utgör en viss begränsning vad gäller möjligheter till uppförandet av nya bostäder i kommunerna. Mark- och miljööverdomstolen har varit tydlig med att uppförande av enskilda enbostadshus inte anses vara av väsentligt samhällsintresse, vilket enligt miljöbalken krävs för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Många av samhällena och tätorterna är dock omgivna av jordbruksmark, särskilt i låglänta, flacka områden med hög tillgänglighet i Vänersborg och Mellerud, men också omgivningen kring befintliga tätorter i Färgelanda och till viss grad i Åmål och Bengtsfors. Särskilt lägen med stor potential att nås med kollektivtrafik, exempelvis kring befintliga eller tänkbara nya stationslägen, skulle kunna diskuteras som aktuella för ny markanvändning om det bedöms vara avgörande för en hållbar samhällsutveckling.

Lägen kring stationer kan också vara aktuella för etablering av nya verksamheter med nya arbetstillfällen. I relation till dessa kan det vara viktigt att värdera ytbehovet i relation till antal anställda och undvika etableringar som tar stora och attraktiva områden, inklusive jordbruksmark, i anspråk och erbjuder få arbetstillfällen i retur.

¹⁸ <https://storymaps.arcgis.com/stories/666f1359b3ac43eb8e70c5d2f82ab450>

Exempel och inspiration

> Jordbruksverket publicerade 2013 en rapport¹⁹ med vägledning kring jordbruksmark i kommunernas fysiska planering och begreppet väsentligt samhällsintresse. Exploatering av jordbruksmark har dock fortsatt att vara en utmaning i många kommuner och regioner. Boråsregionen och Sjuhärads kommunalförbund har initierat en process för att utveckla en tydligare definition av begreppet "väsentliga samhällsintressen" ur ett Sjuhäradsperspektiv. Region Skåne initierade också nyligen en kartläggning av exploatering på jordbruksmark – var och i vilket syfte – kopplat till regionplanearbetet.

Det verkar finnas konsensus kring att byggandet av enstaka bostadshus inte kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse, men många kommuner pekar på behov av att bygga i tätortsnära lägen för att möjliggöra hållbara resor och anslutning till befintlig infrastruktur, och att tätortsnära jordbruksmark kan behöva tas i anspråk för att möta behovet av bostadsförsörjning. Relativt bred konsensus verkar finnas för ianspråktagande av jordbruksmark för resecentrum med stödjande funktioner.

> På liknande sätt som för strandskyddade områden skulle rapportens föreslagna modell också kunna tillämpas på lokaliseringsfrågor där ianspråktagande av jordbruksmark diskuteras. En del i detta kan vara att ta fram gemensamma inventeringsmetoder och att använda den framtagna modellen för en mer likartad bedömning och kunskapsöverföring. Där kan jordbruksmark och alternativa ytor klassas beroende på positiva lokaliseringsfaktorer som närhet till kollektivtrafik, befintlig service och teknisk infrastruktur. Alternativa lokaliseringar analyseras med fördel på en regional nivå som kan bidra till att hitta lämpliga lägen för olika typer av etableringar i hela Dalsland och inte bara inom den egna kommungränsen.

¹⁹ https://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_rapporter/ra13_35k.pdf

5. Modellen

I följande avsnitt presenteras den modell som Ramboll har tagit fram för att kunna analysera och bedöma potentiella områden för etablering utifrån såväl social som ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

5.1 Samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv

För att utveckla Dalsland och samtidigt bevara dess attraktivitet och olika kvalitéer måste avvägningar göras utifrån flera dimensioner. Det är viktigt att insatserna bidrar till att stärka Dalslands identitet och till en utveckling som främjar hela samhället. För att uppnå det krävs att nyetableringar skapar värden och synergier som är positiva för samhällsutvecklingen samtidigt som konflikter och negativ påverkan minimeras för befintliga boende och besökare och för det som gör Dalsland attraktivt i dag.

Ett områdes ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhet kan påverka och påverkas av etablering av verksamheter och boenden. Utifrån vår analys har vi identifierat två övergripande aspekter per respektive hållbarhetsområde som särskilt relevanta för ett attraktivt byggande och hållbar samhällsutveckling i Dalsland:

1. Ekonomisk hållbarhet:
 - a. Finansiell bärkraft
 - b. Infrastruktur
2. Social hållbarhet:
 - a. Jobb och kompetens
 - b. Vardagsliv och gemenskap
3. Ekologisk hållbarhet:
 - a. Natur och fritid
 - b. Miljöpåverkan och areella näringar

En skärmdump av modellen, som sammanställs i Excel, presenteras i Figur 1.

Figur 1. Skärmdump från modellen som består av en excelmatris. I exemplet visas bedömningen av ekonomisk hållbarhet, för individuell, kommunal och regional nivå med sammanvägning per tema.

Modell för sammanvägd bedömning		EKONOMISK HÅLLBARHET					
Bedömning av platser för hållbar utveckling av boende och verksamheter i attraktiva lägen i Dalsland		Finansiell bärkraft			Infrastruktur		
Särskilt relevanta teman för Dalsland		Denna aspekt fokuserar på budgetutmaningar och behov av att skapa balans och förutsägbarhet både för investerare, kommun och region.			Kopplat till finansiell bärkraft, men handlar om att rätt plats för rätt sak i relation till infrastruktur och investeringsbehov		
Beskrivning av teman							
Påverkansnivåer		Individuell nivå	Kommunal nivå	Regional nivå	Individuell nivå	Kommunal nivå	Regional nivå
Bedömningsaspekter per nivå		Anpassat efter behov och efterfrågan. Marknadsvärde i relation till byggkostnad.	Bidrag till kommunens ekonomi och skatteintäkter. Ekonomiskt mångfald. Möjlighet att utveckla näringsliv och service.	Hur samspelar förslaget med regionala satsningar? Finns synergier och samverkanspotential över kommungränser?	Områdets lämplighet för den föreslagna etableringen ur ett individuellt perspektiv (väg, arbetsmarknad, service väger tungt)	Förutsättningar att bygga ny eller stärka teknisk infrastruktur. Möjlighet att erbjuda rätt service för den tänkta etableringen.	Investeringsbehov och utbud inom vård och kollektivtrafik. Möjliga synergier och samverkan över kommungränser.
Påverkan		Området bedöms vara attraktivt för etablering/ ny produktion pga närhet till vatten och arbetsplatser.	Potential att skapa nya skatteintäkter, men behöver vägas mot kostnader för infrastruktur och service. Få arbetstillfällen. Stödjer ej befintlig service.	Inga identifierade synergier eller konflikter.	Nära till väg 172 med koppling till Uddevalla i söder och kommunens tätorter i norr.	Långt från befintlig service. Kostnader för anslutning till kommunalt VA. Osäkert om utbyggnadens storlek stödjer ny service.	Närhet till kollektivtrafik men osäker efterfrågan pga sannolikt högt bilinnehav. Potential för samverkan med Uddevalla (men
Sammanvägning per tema mellan individuell, kommunal och regional nivå		Den finansiella bärkraften verkar finns på individ-/projektnivå, men större osäkerhet kring kommunens ekonomi och om det finns balans mellan investeringsbehov och framtida skatteintäkter.			På gränsen mellan nivå 1 och 2, men beskrivs med vissa dåliga förutsättningar eftersom fördelar med nya skatteinkomster behöver vägas mot kostnader att försörja området med infrastruktur och service.		

Tillsammans med projektgruppen och länsstyrelsen har vi diskuterat hur grupperingen bör gå till för att kunna få en helhetlig bild som fångar upp olika intressen och utmaningar. Viktigt att poängtera att flera aspekter går in i varandra. Areella näringar har exempelvis en koppling till ekonomisk hållbarhet. Infrastruktur i form av kollektivtrafik och kommunal service har också påverkan på sociala faktorer som invånarnas vardagsliv och lika villkor. I slutändan handlar det ändå om att göra en sammanvägd

bedömning, där både ekologiska, ekonomiska och sociala intressen kan lyftas in och beskrivas utifrån hur de samverkar eller hamnar i konflikt med varandra.

Det finns skillnader mellan intressen på individuell, kommunal och regional nivå. Nedan ger vi en närmare beskrivning av intressen, avvägningar och intressekonflikter, samt vilka underlag som kan användas i utvärderingen i tillägg till den information vi fått från diskussioner med kommunernas representanter. I efterföljande kapitel finns också exempel där vi applicerat metoden på några av kommunernas utpekade platser med beskrivning av hur olika intressen påverkas.

En del av modellens bedömningskriterier handlar om platsens läge och hur det relaterar till annan befintlig eller möjlig framtida användning i området. Kommunala översiktsplaner är ett viktigt underlag, men det finns också andra källor. Tillgänglighet är en annan faktor som påverkar utvärderingen, både till arbetsplatser och kommunal service – med bil, cykel eller kollektivtrafik. Modellen bygger också delvis på det innehåll som kommunerna har beskrivit som aktuellt i de utpekade områdena, vilket innebär att en justerad markanvändning skulle kunna leda till en mer positiv eller negativ bedömning.

5.2 Ekonomisk hållbarhet

En utmaning för Dalsland är att kostnader för nybyggnation överstiger marknadsvärdet på den färdiga byggnaden. För kommunerna innebär det nerskrivningar som påverkar budgeten. För privata aktörer utgör det ett hinder att bygga i stora delar av regionen. De enda platserna där det enligt kommunerna går att uppnå kommersiell bärkraftig nybyggnation i nuläget är i vattennära lägen med god biltillgänglighet till målpunkter för service, handel och jobb.

FINANSIELL BÄRKRAFT

Det övergripande målet för finansiell bärkraft är:

- ***Att en etablering i sig är finansiellt bärkraftig med investeringar som är långsiktigt hållbara och som kan generera ett värde till näringsliv och service som gynnar hela Dalsland.***

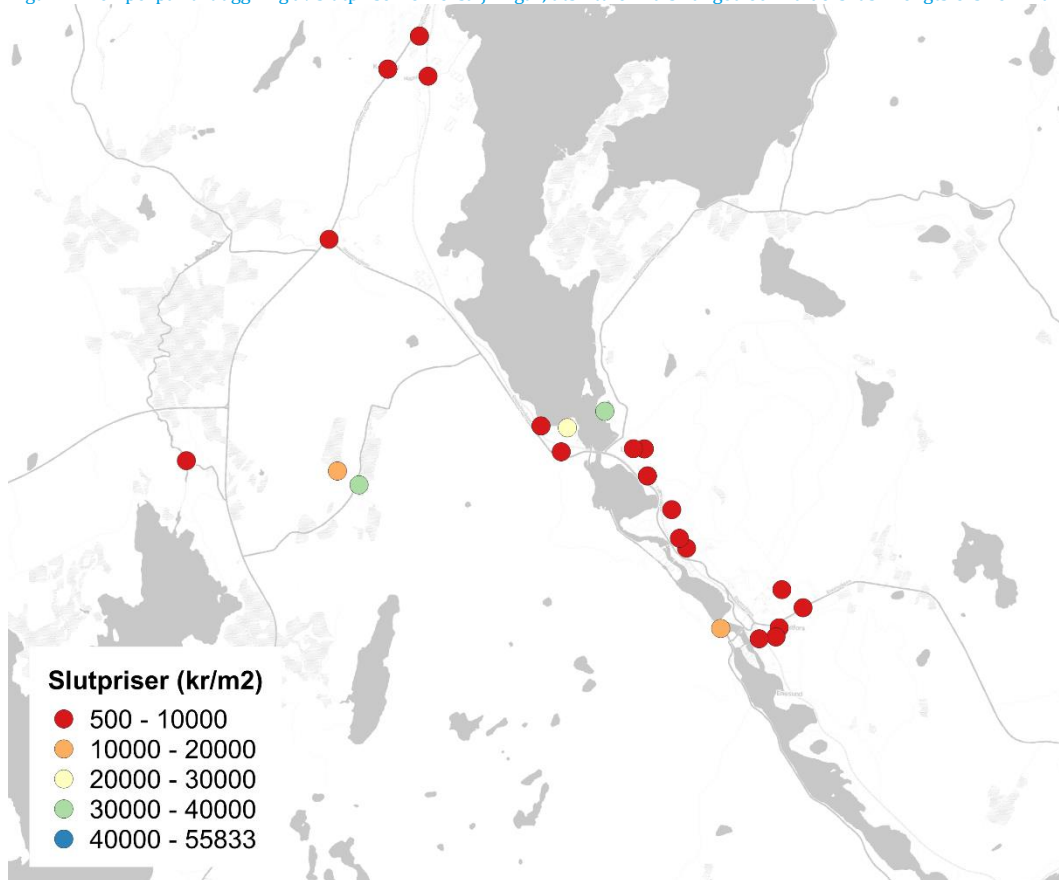
Denna aspekt fokuserar på budgetutmaningar och behov av att skapa balans och förutsägbarhet både för investerare, kommun och region.

- På **privat/individuell nivå** handlar det om en utbyggnad som möter en kommersiell efterfrågan, och/eller ger möjlighet att uppnå balans mellan byggkostnad och marknadsvärde.
- På **kommunal nivå** handlar det om hur ökade etableringar kan bidra till flera positiva effekter inom kommunen. Ökad inflyttning och företagsetableringar kan dels bidra till ökade skatteintäkter, dels utveckling i service och näringsliv. Det behövs en balans och kapacitet i kommunens ekonomi.
- På **regional nivå** är det relevant att studera hur förslaget samspelar med regionala satsningar och strategier, och om det finns synergier och samverkanspotential över kommungränser.

En utgångspunkt för bedömning är fastighetspriser och bostäders försäljningsvärde. En inledande analys har gjorts av slutpriser för villor, parhus/radhus och lägenheter i Dals-Ed och Bengtsfors kommuner under de senaste 12 månaderna. Även om det bara handlar om drygt 160 objekt går et visst mönster att utläsa. De högsta kvadratmeterpriserna har villor i både strandnära och relativt tätortsnära lägen. Småhus på landsbygden är också relativt populära – sannolikt eftersom dessa objekt också är attraktiva som fritidshus.

Etablering medför ekonomiska konsekvenser för kommunen och samhället i stort och det är viktigt att säkerställa att synergier och nyttan för samhället är större än konflikterna och kostnaderna vid utpekande av ett område för byggnation.

Figur 2. Exempel på kartläggning av slutpriser för försäljningar, utsnitt för Dals Långed och Baldersnäs i Bengtsfors kommun.



INFRASTRUKTUR

Målsättningen för infrastruktur är att:

- ***Den föreslagna utbyggnaden innebär möjlighet att nyttja eller stärka befintlig infrastruktur***

Denna aspekt har koppling till finansiell bärkraft, men handlar om att hitta rätt plats för rätt funktion och utbyggnad i relation till befintlig infrastruktur och investeringsbehov.

- **På privat/individuell nivå** handlar det om områdets lämplighet för den föreslagna etableringen ur ett individuellt perspektiv (där tillgänglighet till väg, jobb och service väger tungt). Bedömningen utgår primärt från utbyggarperspektiv, medan användar- eller boendeperspektiv beskrivs under aspekten social hållbarhet och temat vardag och gemenskap.
- **På kommunal nivå** bör bedömningen av områdets lämplighet baseras på förutsättningar att hitta rationella och kostnadseffektiva lösningar för teknisk infrastruktur, eller ge möjlighet att åtgärda brister i befintliga system. Utöver teknisk försörjning kan också annan infrastruktur krävas i form av gång- och cykelvägar, nya bilvägar, kollektivtrafik, avfallshämtning, samt kommunal service.
- **På regional nivå** beskriver vi också här möjliga synergier och samverkan över kommungränser. Det är också relevant att nämna förutsättningar kopplat till regional service och infrastruktur som värd och kollektivtrafik inklusive järnväg.

Bedömningen av kommunernas utpekade platser med tanke på infrastruktur och investeringsbehov handlar i stor grad om närhet till befintlig bebyggelse och väginfrastruktur, vilket i de flesta fall även ger en indikation på lägre investeringsbehov i ny teknisk infrastruktur såsom ledningar för vatten, avlopp, el och bredband samt bättre möjlighet att haka på befintliga system för avfallshämtning, skolskjuts, hemtjänst eller färdtjänst. Närhet till befintliga målpunkter för utbildning, vård och omsorg indikerar också lägre risk för investeringar i ny kommunal service.

I vissa fall har kommunerna pekat ut platser för utveckling i relation till planerade investeringar i teknisk infrastruktur. Detta indikerar en hög grad av lämplighet kopplat till denna aspekt. För övriga platser som varken kopplas till planerade infrastruktursatsningar eller till befintliga tätbebyggda områden kan det ändå finnas kunskap på lokal nivå som vi inte lyckats fånga upp i detta arbete som möjliggör utvecklingen. Men det är viktigt att – som nämnt under föregående tema – väga förväntade skatteintäkter och ekonomiska fördelar med utbyggnaden mot förväntade investeringar och kostnader för kommunen.

5.3 Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten är avgörande för den långsiktiga planeringen i Dalsland, både för att säkerställa att attraktiviteten för befintliga boende inte försvagas, samt för att långsiktigt säkra satsningar och investeringar på service och arbetsplatser, och därigenom skapa attraktivitet för nya invånare och etableringar. Baserat på slutsatserna delas bedömningen in i två huvudteman, det första med fokus på jobb och kompetensutveckling och det andra mer inriktat på vardagslivets målpunkter, gemenskap, kultur och identitet.

JOBB OCH KOMPETENS

Det övergripande målet för arbetsliv och kompetensförsörjning är att:

- ***Den föreslagna utbyggnaden innebär att flera arbetstillfällen skapas och/eller höjer kapaciteten på arbetskraft i Dalsland***

Sysselsättning är en grundförutsättning för etablering. Det handlar både om att locka verksamheter som kan erbjuda jobb till befintliga invånare, samt att locka nya invånare med kompetenser som efterfrågas på arbetsmarknaden. Det finns olika förutsättningar och utmaningar i olika delar av regionen.

- På **privat/individuell nivå** handlar det om utvecklings/etableringens potential att bidra till sysselsättning och kompetensutveckling. Från invånarperspektiv behövs fler arbetsplatser för utbildad arbetskraft. Verksamheter kan uppleva begränsningar när det gäller att locka specialiserad arbetskraft.
- På **kommunal nivå** bygger bedömningarna på till vilken grad etableringen möter behov av kompetens och/eller arbetskraft baserat på kommunens unika förutsättningar.
- På **regional nivå** studeras koppling till utbildningstillfällen och andra satsningar inom sysselsättning och kompetensutveckling. På denna nivå kan också regionens olika förutsättningar nämnas, och potential till samverkan mellan kommuner istället för att konkurrera om samma invånare eller verksamhetsetableringar.

Utöver identifierade behov från samtal med kommunerna baseras bedömningarna på kartläggningar av befintliga arbetsplatser i kommunerna i Dalsland, indelade efter sektor/SNI-koder. Vi har också studerat vilka områden som erbjuder en hög tillgänglighet med bil (restider under 30 minuter) till större arbetsmarknader utanför Dalsland (i första hand Uddevalla och tätortsområdet i Vänersborg/Trollhättan).

Intressant i sammanhanget är också framväxt av kluster med liknande/stödjande verksamheter som observeras till exempel i Bengtsfors, och hur nya etableringar kan ha potential att bidra genom att erbjuda kompetenser som efterfrågas, att koppla utbildningstillfällen till arbetstillfällen, att möjliggöra nya verksamheter som stärker befintliga kunskapskluster eller genom att tillföra nya kunder/besökare som gynnar verksamheten.

VARDAGSLIV OCH GEMENSKAP

Det övergripande målet för vardagsliv och gemenskap är:

- ***Den föreslagna utbyggnaden innebär att Dalsland kan erbjuda en balans i tillvaron med ett rikt vardagsliv och social gemenskap***

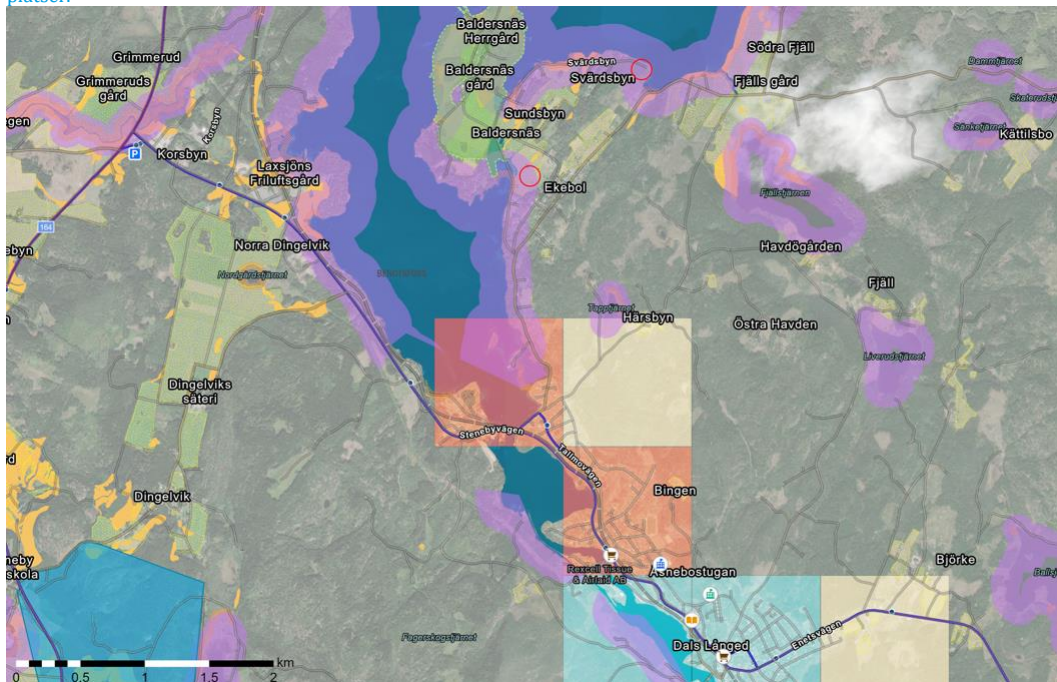
Under detta tema behandlas social gemenskap, kultur, fritidsaktiviteter och mötesplatser. Vardagslivsperspektiv på service och pendling; ett väl fungerande flöde mellan bostaden och samhällets målpunkter med service såsom skola, förskola, vård, handel, närrecreation och kulturupplevelser.

- På **privat/individuell nivå** innebär det att planerad utveckling i utpekade områden har potential att bidra till ett fungerande vardagsliv, samtidigt som det finns möjlighet att skapa sociala relationer och gemenskap genom mötesplatser och aktivitetsutbud.
- På **kommunal nivå** handlar bedömningen om till vilken grad utvecklingen skapar underlag för befintlig service och kultur samt korta resor mellan vardagens målpunkter som minimerar negativ påverkan på omgivningen från ökade transporter. Det är också av värde om utvecklingen bidrar till en mer blandad befolkning som kan bidra till att bromsa den växande genomsnittsåldern i Dalsland.
- På **regional nivå** finns kopplingar till vård, utbildning och kollektivtrafik, där särskilt sistnämnda spelar en stor roll ur ett socialt perspektiv. Det är också intressant hur den utpekade utvecklingen kan bidra till ökad samverkan och samplanering över kommungränserna.

Till grund för utvärderingen av utpekade platser ligger bland annat en kartläggning av kommunal service och andra relevanta målpunkter. Detta innefattar förskola, grundskola och gymnasieskola, bibliotek, vårdcentraler, räddningstjänst, samt utvalda punkter för handel från OpenStreetMap (i huvudsak livsmedelsbutiker). I underlaget finns också linjer och hållplatser för kollektivtrafik. Hela regionen bedöms erbjuda god biltillgänglighet, men södra delarna har bättre tillgänglighet till målpunkter utanför Dalsland.

En utveckling som ligger utanför gång- och cykelavstånd från befintliga målpunkter riskerar att bli mer bilberoende och bedöms ha sämre förutsättningar att bidra till gemenskap. Detta gäller särskilt om målpunkter för jobb och för kommunal service ligger i olika riktningar från varandra. Kultur och kulturmiljö har också en koppling till vardagsliv och gemenskap. Ett exempel är bruksorterna, som både har en identitetsbärande funktion och under senare år en roll som plats för skapande och evenemang.

Figur 3. Exempel från projektets kartläggning av infrastruktur och målpunkter för kommunal service i relation till utpekade platser.



5.4 Ekologisk hållbarhet

Påverkan på natur och miljö väger tungt i befintliga planerings- och tillståndsprocesser. Aspekten är fortfarande en viktig del i utvärderingen av lämpliga platser för ny utveckling, men den föreslagna modellen pekar på möjliga sätt att differentiera och nyansera bedömningen baserat både på hur den faktiska användningen ser ut och vad den föreslagna utvecklingen kan erbjuda och hur den kan anpassas i innehåll och utformning. I en region med brist på investeringar behöver ny utveckling också ses som en möjlighet att bevara eller utveckla befintliga kvaliteter och bidra positivt till ekologisk hållbarhet på lokal, kommunal och regional nivå.

NATUR OCH FRILUFTSLIV

Det övergripande målet för natur och friluftsliv är att:

- ***Den föreslagna utbyggnaden innebär att Dalslands unika naturvärden och attraktiviteten för friluftsliv och naturupplevelser bibehålls***

Detta tema handlar om hur utveckling riskerar att påverka befintliga naturvärden, stråk/platser för friluftsliv, men också tillgång till närrökreation för både befintliga och tillkommande användare.

- **På privat/individuell nivå** undersöks hur utvecklingen påverkar naturvårdsintressen samt viktiga platser eller stråk för friluftsliv – både när det gäller upplevelse och tillgänglighet. När det gäller sistnämnda kan goda möjligheter finnas till positiv förändring.
- **På kommunal nivå** behövs en förståelse av platsens funktion och betydelse för kommunens invånare i stort, inte bara boende i närområdet. Har platsen en viktig funktion för alla kommunens invånare och möjliggör aktiviteter som inte erbjuds på annan plats, eller ingår i större, sammanhängande stråk och områden för rörligt friluftsliv?
- **På regional nivå** handlar det om huruvida platsen har en betydelse för en större omgivning. Beskrivning av skyddad natur och andra nationella intressen som riskerar att påverkas, samt möjlighet till anpassning.

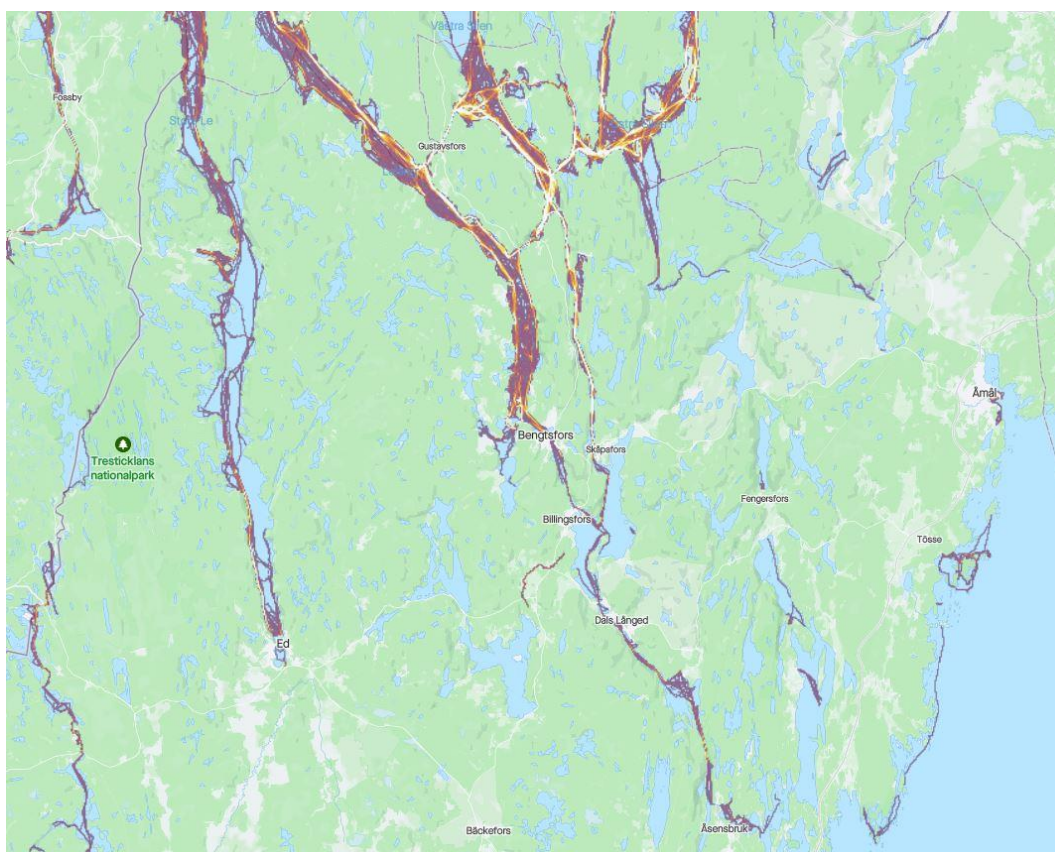
I analysen av regionala förutsättningar har data om naturreservat, nationalparker, och vandringsleder samlats in. Vi har också kartlagt båtplatser, badplatser och Dalslands kanal som viktig för

naturupplevelser på och vid vatten. En viktig aspekt i frågan är strandskyddet. Detta gäller 100 meter i båda riktningar från alla sjöar och vattendrag, och Länsstyrelsen i Västra Götaland tillhandahåller ett GIS-lager som ger en indikation på utbredningen i regionen.

För att fördjupa och nyansera bedömningen kopplat till den faktiska användningen av naturområden till friluftsliv och rekreation har vi använt motionsappen Strava och studerat intensitetskarter för olika typer av aktiviteter – vandring/löpning, cykel och vattenbaserat. Underlaget ger inte en heltäckande bild av alla åldersgrupper och användningar, men erbjuder ändå en värdefull möjlighet att förstå vilka platser som primärt fungerar som bostadsnära rekreationsområden, vilka områden som lockar besökare från ett större område, samt indikerar viktiga sammanhängande stråk både på land och på vatten.

Kompletterande information om värdefulla natur- och rekreationsområden kan finnas i form av naturvårdsplaner. Det finns också en stark koppling till besöksnäringen och potential att samverka kring tillgängliga noder och populära stråk för ökad attraktivitet, tydlig information och synergier mellan invånare, kommun och näringslivsintressen. Potential kan finnas att fördjupa kunskapen om den faktiska användningen genom en enkät riktad till allmänheten med möjlighet att sprida via skolor och föreningar för att skapa en mer helhetlig bild. Detta görs med fördel för Dalsland som helhet för att fånga upp rörelser över kommungränser och för att skapa ett gemensamt planeringsunderlag.

Figur 4. Utsnitt av intensitetskarta från Strava som visar användning av vattenområden. Kartan uppdateras årligen. En viktig bidragande aktivitet är kajak-/kanotpaddling.



MILJÖ OCH AREELLA NÄRINGAR

- ***Den föreslagna utbyggnaden innebär en acceptabel miljöpåverkan och bidrar till att Dalslands landskapsbild bibehålls***

Temat handlar om befintliga värden eller intressen som riskerar att påverkas negativt, men också möjlighet att anpassa, kompensera eller skapa positiva synergieffekter.

- På **privat/individuell nivå** finns behov av att beskriva påverkan på miljö, jordbruksmark eller andra areella intressen lokalt, samt ställa detta i relation till den föreslagna utvecklingen.
- På **kommunal nivå** behöver den befintliga markanvändningen och miljöpåverkan ses i ett större sammanhang – hur unikt är värdet? Kan utvecklingen bidra positivt, eller till att skydda andra, mer känsliga områden? Eller finns det andra, mer lämpliga platser för den föreslagna utvecklingen inom kommunen?
- På **regional nivå** studeras området i relation till eventuella nationellt utpekade intressen som påverkas, såsom riksintressen eller miljökvalitetsnormer för vatten. Det är också intressant att diskutera lokaliseringsfrågor och alternativ i ett regionalt perspektiv, baserat på övergripande analyser och långsiktiga strategier såsom Sveriges nationella miljömål.

I bedömningen har vi primärt tittat på var befintlig jordbruksmark finns, samt vilken alternativ markanvändning som föreslås. Lagstiftningen indikerar att brukningsvärd jordbruksmark bara får tas i anspråk till väsentliga samhällsintressen, samt om alternativa lokaliseringar har utretts. Tidigare beslut indikerar att småhus/villabebyggelse inte ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse.

5.5 Modellens övergripande struktur

Aspekt/ Tema	Underlag och faktorer i nuvarande bedömning	Möjligt kompletterande underlag för fördjupning
EKONOMISK HÅLLBARHET		
Finansiell bärkraft	Information om objekt och slutpriser på Hemnet och Booli. ²⁰ Input från kommuner (platser utpekade på grund av kommersiellt intresse från utbyggare) och mäklare. För kommunens del är punkten nära kopplad till infrastruktur nedan och balans mellan framtida skatteintäkter och behov av investering i ny infrastruktur.	Statistisk och rumslig analys av slutpriser från Booli/ Hemnet för alla sex kommuner över en längre tidsperiod. Potential för olika upplåtelseformer och finansieringsmodeller. Möjlighet att hantera nerskrivningar i kommunens budget för ny byggnation. Stödordningar som kan bidra till ny utveckling och styrning i önskvärd riktning. ²¹
Infrastruktur	Närhet till befintlig transportinfrastruktur, inklusive väg, cykelvägar och kollektivtrafik. Närhet till befintlig bebyggelse som indikator på möjlighet att ansluta till kommunala nät för el, vatten och avlopp. Potential för samverkan över kommungräns för lägen nära befintlig infrastruktur i annan kommun.	Mer detaljerad kunskap om kommunala nät, inklusive kapacitetsbegränsningar och investeringsbehov. Kapacitet för kommunal service. Möjligheter till cirkulära system som alternativ till anslutningar till kommunalt nät för vatten och avlopp. Tillgänglighet för räddningstjänst och avfallshämtning.
SOCIAL HÅLLBARHET		
Jobb & kompetens	Tillgänglighet till en lokal och/eller regional arbetsmarknad. Möjlighet att erbjuda kompetenser som saknas i Dalsland eller erbjuda jobb som matchar den kompetens som finns.	Kartläggning av klusterbildningar inom näringslivet. Regional samverkan för att stödja nya etableringar i rätt läge, men också minimera negativ påverkan på Dalslands attraktivitet & identitet.
Vardag & gemenskap	Närhet till befintliga målpunkter för service (skola, förskola, vårdcentral, bibliotek), handel och kultur. Pendlingsvägar i relation till målpunkter. Möjlighet att nå	Dialog med kultur- och föreningsliv. Enkät riktad både mot befintliga boende och möjliga hemvändare eller andra inflyttare kring prioriteringar och

²⁰ Kartläggning av sålda objekt i Dals-Ed och Bengtsfors under de senaste 12 månaderna (september 2022 till september 2023) med koppling till adresspunkter indikerar högre kvadratmeterpris i vattennära lägen.

²¹ Hållbart ur en sammanvägd bedömning mellan olika aspekter utifrån dagens förutsättningar, men också med potential att bidra positivt och inte negativt till Dalslands attraktivitet och identitet på lång sikt.

	målpunkter till fots eller med cykel. Mötesplatser i närområdet.	behov (också kopplat till sysselsättning).
EKOLOGISK HÅLLBARHET		
Natur & friluftsliv	Kartläggning av naturreservat, nationalpark, badplatser och sammanhängande stråk för friluftsliv i regionen. Intensitet för olika användningar (cykel, löpning/vandring och vattenaktiviteter) från appen Strava (uppdateras årligen).	Kartläggning av den faktiska användningen av naturområden för friluftsliv och rekreation (komplement till Strava), med särskilt fokus på strandskyddat område. Riktlinjer för att säkerställa skydds zoner för rörelse och aktiviteter vid vattnet.
Miljö & areella näringar	Påverkan på jordbruksmark i relation till föreslagna framtida markanvändning. Möjlighet att hitta alternativa lokaliseringar. Påverkan på landskapets upplevelse och karaktär, med särskilt fokus på sammanhängande och orörda områden som bidrar till Dalslands attraktivitet.	Inventering/klassning av befintlig jordbruksmark. MKN för vatten som riskerar påverkas av ny utveckling. En regional landskapsanalys som pekar på känslighet och tålighet för olika områden och olika typer av påverkan (bostadsbebyggelse, vindkraft, industri & annan storskalig verksamhet).

6. Den fördjupade områdesanalysen

Fem av kommunerna i Dalsland (undantaget är Dals-Ed) har pekat ut attraktiva platser för ny etablering med tillhörande beskrivningar av vilken utveckling som är möjlig eller planerad. De utpekade platserna ligger i huvudsak i vattennära lägen, men det finns också exempel där jordbruksmark berörs (i Mellerud och Vänersborgs kommuner).

Figur 5. Illustration av utpekade platser som visar den geografiska spridningen i regionen.



De utpekade platserna har varit en av ingångarna till diskussioner med kommunerna kring möjligheter och utmaningar. Länsstyrelsen har också gjort en genomlysning av de utpekade platserna i relation till kommunala LIS-planer och tidigare yttranden kring platsernas lämplighet. Tillsammans med övriga insamlade underlag och analyser som beskrivs i kapitel 5 har vi testat att applicera modellen på utvalda platser för att beskriva hur en nyanserad och sammanvägd bedömning skulle kunna se ut, där både ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter beaktas.

I huvudsak bygger bedömningarna i modellen på följande underlag:

- Slutsatser från intervjuer med kommunerna
- Genomlysning av kommunalt utpekade områden från Länsstyrelsen
- Workshops med kommuner, VGR och Länsstyrelsen
- Exempel på liknande modeller från andra platser, exempelvis planeringsunderlag för bostadsförsörjningsprogram
- Kvadratmeterpriser för bostäder (slutpriser succession för hus och lägenheter)
- Inventering av geografisk kopplad information
 - Skyddade områden, strandskydd; kulturmiljö
 - Kollektivtrafik - linjer, hållplatser och turtäthet
 - Målpunkter för service (skola, förskola, handel, vård)
 - Sysselsättning och pendling (antal anställda, SNI-indelning)
 - Friluftsliv och rekreation (vandringsleder, badplatser, Strava)

6.1 Exempel Färgelanda Ellenö/Östersjön, Hovsjön

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

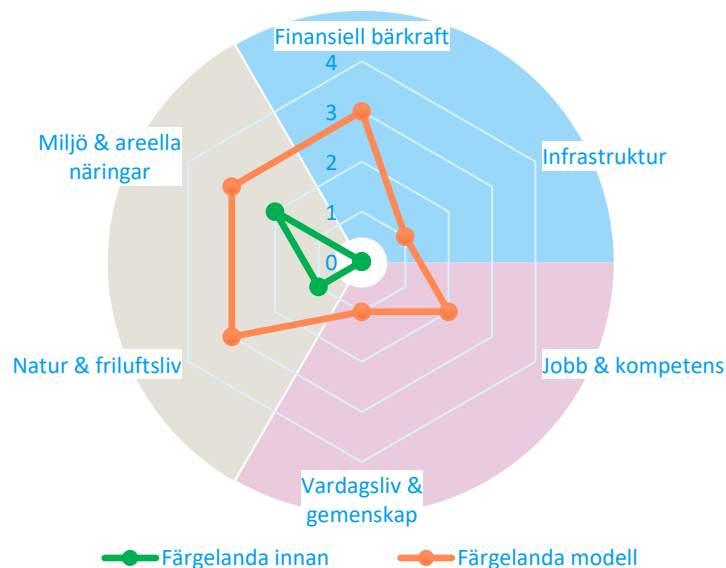
Uttekade platser i Färgelanda ligger i södra del av kommunen, och har varit utpekade i översiktsplan och LIS-plan tillbaka till 2010-talet. Kommunens inriktning är att lämna strandlinjen obebyggd. Enligt Länsstyrelsens granskning ingår områdena i Dagsholms naturområde som har betydande värden för friluftslivet och bedöms därmed som olämpliga som LIS-område.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

I en sammanvägd modell kan detta viktas mot faktisk användning, där andra områden i Färgelanda har större betydelse ur ett kommunalt perspektiv. Dagsholms naturområde skulle kunna ses som en tillgång för närrekreation. Bedömningen förutsätter dock att bestämmelser om skyddszon längs vattnet vidareförs i detaljplanering. Modellen pekar på större lämplighet baserat på hur användningen av naturområdet ser ut samt möjlighet till närrekreation där tillgänglighet till strandzonen säkerställs. Undviker konflikt med jordbruksmark som är en fråga kring befintliga tätorter, men utgör också en utmaning när det gäller infrastruktur och koppling till befintliga målpunkter för service.

Genom en anslutning till väg 172 finns goda pendlingsmöjligheter mot Uddevalla och vidare. Närhet till en regional arbetsmarknad innebär intresse för bostadsetablering. Området erbjuder också närhet till befintlig kollektivtrafik (buss). I ett vardagslivsperspektiv ligger arbetsplatsplatser och service åt olika håll. Detta kan innebära dubbla resor på väg 172 till och från centralorten. Området ligger också långt ifrån befintliga tätorter där teknisk infrastruktur (vatten, VA) finns, vilket innebär risk för kostnader för kommunen som behöver vägas mot uppskattade skatteintäkter från nya invånare och markförsäljning.

Figur 6. Exempel bedömning Färgelanda Ellenö/Östersjön, Hovsjön



6.2 Exempel Vänersborg Sikhallsviken

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Sikhall ligger norr om Vänersborg vid Vänerkusten och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Dalslandskusten. I FÖP:en pekas nya områden för bostäder ut, förtätning av befintliga strandnära bostadsområden och utveckling av besöksnäring i anslutning till befintliga anläggningar. Sikhallsviken är också utpekad som LIS-område i den kommuntäckande översiktsplanen från 2017.

Granskningsyttrandet till FÖP:en (13 maj 2011) är generellt positivt i förhållande till den utveckling som föreslås. I yttrandet framhålls vikten av att inte försvåra allmänhetens tillgång till strandområden. Vid utvidgning av befintliga turistanläggningar inom strandskyddsområde framhålls att det är viktigt att

campinganläggningarna fortsätter utvecklas för korttidsboende och inte får en utveckling mot fritidsboende. I granskningsyttrandet till översiktsplanen (19 september 2017) är bedömningen att LIS-området är förenligt med 7 kap 18 d-e §§ miljöbalken.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

Modellen utmanar i liten grad ställningstagandet kring Sikhallsvikens lämplighet som LIS-område. Viss konflikt med jordbruksmark kan uppstå, men ytor för utveckling kan finnas, exempelvis kring de två campinganläggningarna. Det är i huvudsak befintliga vägar som också används som gång- och cykelstråk genom området. Området har en väldigt låg användning av strandzonen jämfört med exempelvis hela Vänerkusten från centralorten och upp till Stigsberget, Bäsingebo och Ekudden.

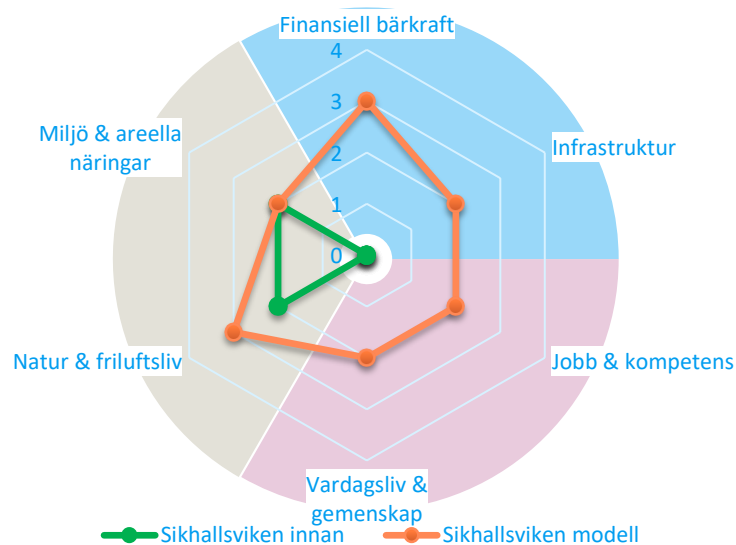
Området kring Sikhallsviken bedöms kunna hantera viss förtätning även i strandnära lägen förutsatt att själva strandlinjen inte privatiseras och att tillgängligheten för allmänheten till målpunkter som gästhamn, badplatser och bryggor inte försämras. Ny utveckling i området kan också ha potential att bidra till ökad attraktivitet för mjuka trafikanter genom en ny vägutformning. Att inga viktiga lokala eller kommunala rekreationsstråk riskerar påverkas kombinerat med potential till förbättrad framkomlighet för gående och cyklister och goda förutsättningar för närrekreation i området innebär en positiv bedömning kopplat till natur och friluftsliv.

När det gäller finansiell bärkraft bedöms området också ha goda förutsättningar, särskilt på individuell nivå, med närheten till vatten i kombination med kort avstånd till en större arbetsmarknad (20 minuter till centrala Vänersborg, eventuell påverkan från rusningstrafik inte inräknat). Förutsättningarna för att infrastruktur försörja området bör också vara ganska goda, med tanke på befintlig bebyggelse och besöksnäring, men kan behöva studeras närmare i ljus av mer ingående kunskap hos kommunen om kapacitet och status för befintliga system samt planerade investeringar.

Förutsättningar för jobb och kompetensförsörjning är också relativt goda, då utveckling i området både kan ha potential att skapa nya jobb för unga och lågutbildade i besöksnäringen men också locka nya invånare. Även med närhet till centrala Vänersborg kan det för vissa invånare också vara intressant att vända sig till arbetsmarknaden i Frändefors eller Brålanda.

Kollektivtrafiken i området är mycket begränsad, och bilberoendet för befintliga och nya invånare i området högt. Det finns skolskjuts till Skerruds skola (F-6), som ligger cirka 6 kilometer från Sikhall. Bilberoendet och det begränsade utbudet av service i området innebär relativt dåliga förutsättningar för att bygga social gemenskap och stödja service och kultur i området. Nya boende i området skulle dock kunna ses som positivt för den befintliga grundskolan, och samtidigt bidra till att skapa en något större efterfrågan efter lokal service såsom livsmedelsbutiker som i nuläget kräver resor till Frändefors eller Brålanda.

Figur 7. Exempel bedömning Vänersborg Sikhallsviken



6.3 Exempel Vänersborg Brålanda/Frändefors

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Exemplen avser tätortsutveckling av orterna Brålanda och Frändefors längs E45 norr om Vänersborg. Arbetet pågår med nyöppning av tågstationer och för Brålanda pågår arbete med en fördjupad översiktsplan.

I kommunens översiktsplan är båda orterna utpekade som "Utveckling av framtida stationssamhälle". Kommunens frågeställning inom ramen för studien gäller avvägningar för inanspråktagande av jordbruksmark i förhållande till en utveckling i eller utanför orterna. I granskningsyttrandet till översiktsplanen (19 september 2017) anges att tydliga motiverade avvägningar mellan bevarande av jordbruksmark och andra väsentliga samhällsintressen saknas i översiktsplanen.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

För Brålanda och Frändefors kan konflikt mellan utvecklingsmöjligheter och jordbruksmark ses som den största utmaningen. I modellen handlar det inte primärt om att ifrågasätta detta, utan om att nyansera bilden genom en mer ingående beskrivning av andra intressen och behov, och till vilken grad platsen har möjlighet att möta upp dessa.

Det kan dock sägas att en ambition om stationsnära förtätning bör väga tungt, och att det för användningar som resecentrum med kringfunktioner (samt flerbostadshus med mycket god tillgänglighet till attraktiv kollektivtrafik som tåg) bör finnas möjlighet att argumentera både för att utvecklingen utgör ett väsentligt samhällsintresse samt att annan mark inte kan uppfylla samma behov. Utmaningar kan uppstå vid stationsnära utveckling på jordbruksmark vid lägre täthet.

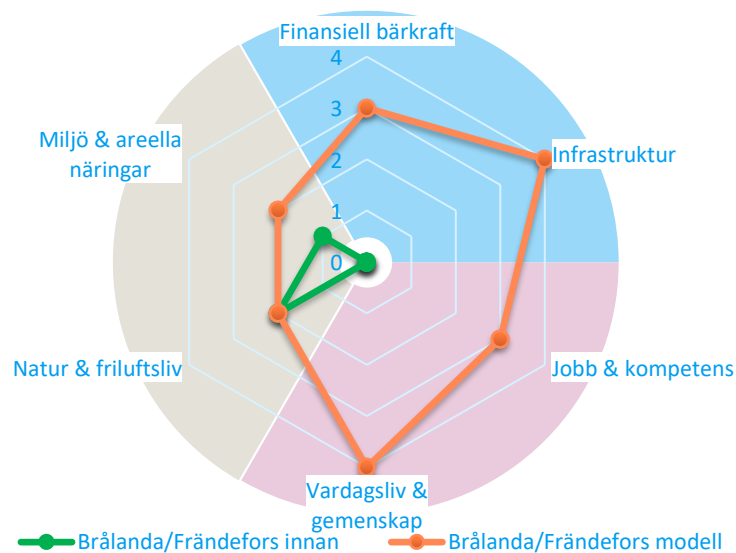
Samtidigt kan det finnas osäkerhet kring efterfrågan på hyreslägenheter eller bostadsrätter i Frändefors och Brålanda, även med nya stationer på järnvägen, vilket innebär viss osäkerhet kring den finansiella bärkraften i de satsningar som kan krävas för att möjliggöra byggande på jordbruksmark. Samtidigt är det svårt att bygga någonstans alls kring dessa två orter utan att påverka jordbruksmarken. Placeringen av stationen kan också bli avgörande, både för tillgängligheten för befintliga boende till fots och med cykel, för potential att etablera nya bostäder i stationsnära lägen, samt satsningar på service, handel och annat innehåll i omgivningen.

Med tanke på närheten till befintlig tätortsbebyggelse bedöms lämpligheten ut ett infrastrukturperspektiv vara hög för båda platser. I Brålanda finns också reningsverk. Båda platserna har befintlig busstrafik, och möjlighet att koppla på järnväg utan jättestora investeringsbehov.

Nya invånare förväntas med tillkommande stationer i huvudsak att vända sig till arbetsplatser i Vänersborg och längre söderut, men det kan också bidra till ökad efterfrågan på lokala jobb i de två tätorterna. Det kan också underlätta för unga att bo kvar till överkomlig kostnad med möjlighet att pendla till jobb eller utbildningsmöjligheter på annan ort.

Båda platser bedöms ha mycket goda förutsättningar att bidra till ett fungerande vardagsliv och bidra till ökad efterfrågan på service, handel och aktiviteter. I båda orterna finns grundskola (F-6) och förskola, och mitt mellan Brålanda och Frändefors - i Nunntorp - ligger ett naturbruksgymnasium. I Brålanda finns dessutom bibliotek och räddningstjänst.

Figur 8. Exempel bedömning Vänersborg Brålanda/Frändefors



6.4 Exempel Mellerud Gunvarby

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

LIS-område vid Örsjön för möjlig komplettering med ca 10 bostadshus i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse enligt översiktsplanen. En privatperson har sökt planbesked för 29 stugor/hus i området. Enligt granskningsyttrande kan området godtas som LIS-område förutsatt att ängs- och betesmarken och övrig jordbruksmark undantas från ny bebyggelse. Passager för allmänheten från vägen till stranden behöver tryggas. Frågor som kvarstår är också skredrisk och hur enskilda avlopp påverkar möjligheterna att nå god ekologisk status i Örsjön.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

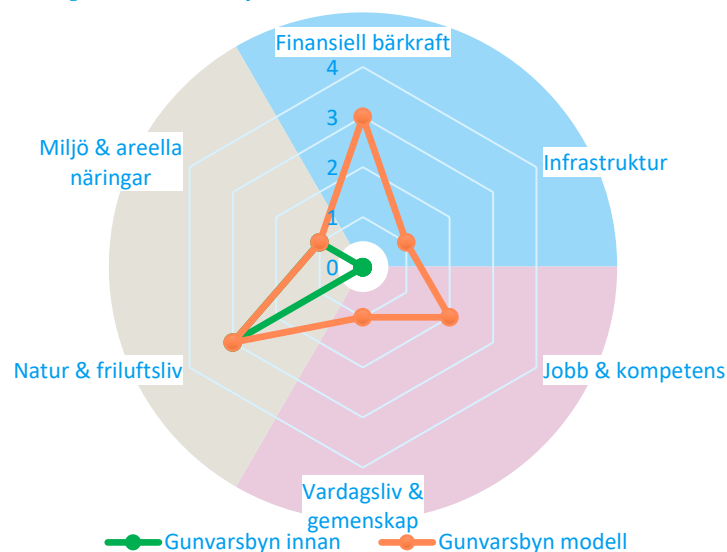
För denna plats görs ingen skillnad från tidigare bedömningar (Länsstyrelsens yttrande till kommunens planering) gällande ekologisk hållbarhet. Platsen verkar erbjuda finansiell bärkraft för en viss typ av utbyggnad (både permanentboende och semesterboende) och erbjuder relativt god tillgänglighet till regionens arbetsmarknad. Platsen innebär dock utmaningar kopplat till teknisk försörjning och stödjer inte befintlig service med långa avstånd till målpunkter i Dals Rostock eller centrala Mellerud.

Enligt intensitetskartan från Strava används området närmast Örsjön i mycket begränsad utsträckning till friluftsliv och rekreation, vilket kan stödja ambitionen att etablera ny bebyggelse inom 100 meter från strandlinjen. Viktiga rörelser är i stället cykel längs vägen och vandring i Kroppefjäll där Åsmule

utgör en entré där det också finns busshållplats och café. En utveckling i området bedöms erbjuda goda förutsättningar för närrekreation.

För att uppnå en utveckling som i större grad stödjer befintlig infrastruktur och service och erbjuder möjlighet att bygga social sammanhållning och identitet skulle snarare behöva hitta lokaliseringar längre norrut vid sjön, kring Stränge och den befintliga badplatsen vid Strömmersvik, som kan koppla på sammanhängande vandringsleder och erbjuda kortare avstånd till befintliga målpunkter kring Dals Rostock (där även järnvägen mellan Oslo och Göteborg passerar, dock utan station i nuläget – stopp i Dalsland görs endast i (Dals-)Ed innan nästa station i Öxnered utanför Vänersborg).

Figur 9. Exempel bedömning Mellerud Gunvarsbyn



6.5 Exempel Mellerud Åsensbruk

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Det första delområdet omfattar hela Åsensbruk med en bredare frågeställning - hur ska vi få denna ort att leva vidare? Bruket lades ner 2009 och idag finns en problematik med utflyttning, lågt elevantal i skolan och droger. Några nya företag har etablerat sig, men det finns fortfarande tomma lokaler. Omställning av de äldre lokalerna, närhet till järnväg med farligt gods och utvecklingsmöjligheter för orten är frågor som lyfts i kommunens beskrivning.

I kommunens exempel beskrivs området Sundserud som ett område som kan hjälpa till att skapa attraktiva bostäder på orten. Sundserud ligger vid sjön Åklång väster om samhället och är utpekad som LIS-område för bostadsutveckling i kommunens översiktsplan. Enligt granskningsyttrande till översiktsplanen (16 juni 2020) kan området delvis godtas som LIS-område enligt 7 kap 18 d-e §§ miljöbalken. Obebyggda delar söder om skjutbanorna bedöms inte som lämpliga eftersom LIS-områden inom riksintressen för naturvård eller friluftsliv bör pekas ut restriktivt och företrädesvis inom redan byggda avsnitt. Skredrisk behöver beaktas inom området.

Hela kustremsan öster om järnvägen mot sjön Övre Upperudshöljen i Åsensbruk pekas också ut som LIS-område för turism och verksamhetsutveckling i kommunens översiktsplan. Enligt granskningsyttrande kan området godtas som LIS-område. Frågor kvarstår dock kring riksintresse för kulturmiljövård, skredrisk, översvänningsrisk och MKN för vatten.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

Områden aktuella för ny utveckling vid Åsensbruk är intressanta eftersom de sociala aspekterna är en så pass viktig faktor i utpekandet. Det innebär också att den attraktivitet och finansiella bärkraft som

indikerats för många andra områden inte nödvändigtvis är lika självklar för Åsensbruk, trots det vattennära läget.

Det finns en skillnad mellan LIS-området Övre Upperudshöljen och området vis sjön Åklang väster om samhället. Sistnämnda bedöms i större grad ha förutsättningar för finansiell bärkraft på individuell nivå och en attraktivitet för nya småhus, medan området mer centralt i Åsensbruk är mer utsatt för påverkan från järnväg, översvämningrisker och sociala utmaningar på platsen, men också potential för en mer blandad användning.

Bedömningarna nedan baseras i huvudsak på det östliga området vis Övre Upperudshöljen, och inte på området vid Åklang. För Åklang skulle bedömningen se bättre ut gällande finansiell bärkraft, men med större risk för negativ påverkan på natur och friluftsliv. Åklang kommer också sämre ut i när det gäller social hållbarhet, mer isolerat från det övriga samhället både när det gäller transporter och arbetsmarknad, vilket i sin tur riskerar innebära sämre anknytning till platsen.

Det finns idag ett välanvänt rekreativstråk längs vattnet från pappersbruket ända upp till Håverud camping och vidare längs östra sidan av vattendraget vid Övre Upperudshöljen. I tillägg används Upperudsån till båtliv och paddling längs Dalslands kanal, och området upplevs relativt orört från vattnet.

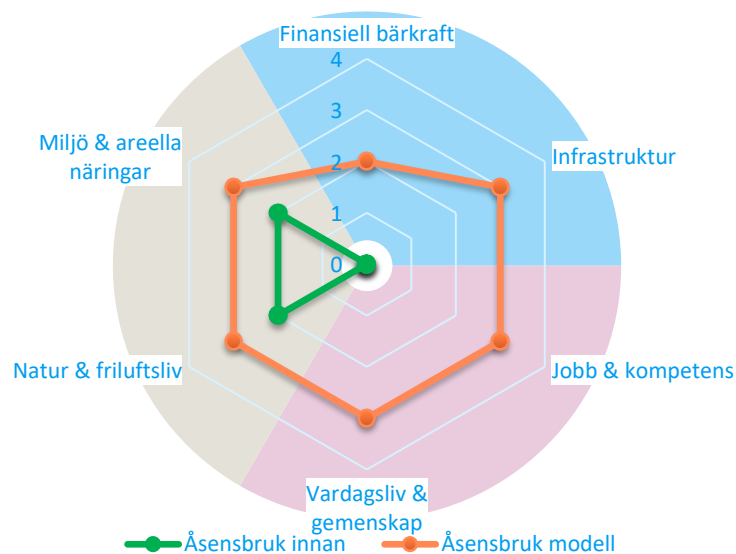
En positiv bedömning för natur och friluftsliv baseras på att framkomligheten och attraktiviteten för promenadstråket längs vattnet går att säkerställa även med ny utveckling i området. Samtidigt bör det finnas goda förutsättningar för bostadsnära rekreation för nya invånare samt möjlighet att överbygga järnvägen som barriär. En positiv bedömning för areella näringar och landskapsbild baseras sig också dels på att en utveckling här kan bidra till att undvika negativ påverkan på andra platser, i tillägg till antaganden om att utformningen och placeringen går att anpassa till landskapet samtidigt som mycket av skogen går att bevara både bland bebyggelsen och närmast vattnet.

Området erbjuder närhet till befintlig bebyggelse och sannolikt förutsättningar att koppla på kommunalt VA utan stora investeringsbehov. Bedömningen kan dock behöva justeras i ljus av mer detaljerad kunskap om kapacitet och status för ledningar och annan infrastruktur. Platsen erbjuder också närhet till kommunal service i form av skola och förskola och kan stärka dessa funktioner på sikt.

När det gäller sysselsättning skulle samhället gynnas av att flera jobb tillkommer för den utbildade arbetskraften. Pappersbruket lades ner runt 2010, och arbetstillfällen kring Dalslands kanal och besöksnäringen i området är säsongsbaserade. En katalysator skulle kunna vara en ny, större etablering, exempelvis i Håfrestöms bruk, som kan erbjuda nya arbetstillfällen utan att själv behöva ligga i ett strandnära läge.²²

²² Möjliga inriktningar skulle kunna vara kultur, ateljéer med konstnärsboenden, konst och hantverk, mikrobryggerier eller annan livsmedelsproduktion med lokal koppling, utbildning med studentboenden, forskning, eller centrum för cirkulärt byggande, spa, hotell eller konferens. Detta är dock teoretiska möjligheter som inte bygger på faktisk efterfrågan i nuläget.

Figur 10. Exempel bedömning Mellerud Åsensbruk



6.6 Exempel Mellerud Västra Kurran

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Påbörjat planarbete för bostäder i närheten till Melleruds centrum. Kommunens frågeställning gäller ianspråktagande av jordbruksmark. Västra Kurran är utpekad som område för bostadsutveckling i översiktsplanen och området ingår i avgränsningen för pågående FÖP.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

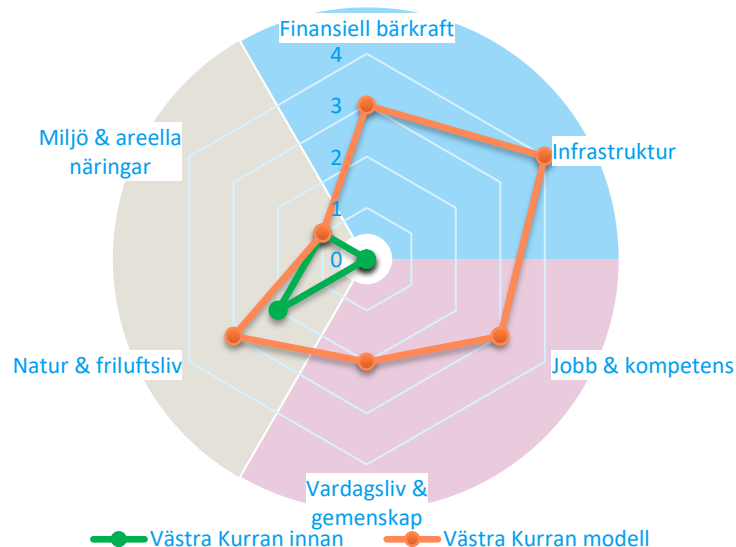
Västra Kurran bedöms också enligt en sammanvägd modell som ett område med utmaningar när det kommer till ianspråktagande av jordbruksmark. Detta baseras på att området sannolikt skulle erbjuda villabebyggelse och inte har potential att uppnå efterfrågan på bebyggelse med högre täthet som sannolikt skulle krävas för att argumentera för att användningen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Området har också ett avstånd från befintlig service som riskerar att innebära ett relativt högt bilberoende trots att området ligger i anslutning till befintlig tätort (men utanför avgränsningen för pågående FÖP-arbete). Det är också över 1 kilometer till närmaste målpunkt i form av skola, förskola, livsmedelsbutik, hållplats för kollektivtrafik, vårdcentral eller bibliotek. För arbetspendlare finns dock möjlighet att ta bil till pendelparkering vid stationen. Det finns också cykelbana längs störstadelen av sträckan vilket (med vissa förbättringar och effektiviseringar längs sträckan) kan möjliggöra kombinationsresor med cykel och tåg.

Utvecklingen kan bidra till att "binda samman" tätorten Mellerud med utvecklingsområden vid Vätern i Sunnanå hamn, men det är osäkert vad detta har för värde i sig om det inte ackompanjeras av satsningar på en attraktiv kollektivtrafik och sammanhängande, attraktiva stråk för cykel.

En utveckling i området går inte på bekostnad av viktiga platser eller stråk för naturupplevelse eller friluftsliv. Det finns också mycket god tillgänglighet till kusten via ett promenadstråk längs ett nerlagt tidigare sidospår av järnvägen mot Sunnanå hamn.

Figur 11. Exempel bedömning Mellerud Västra Kurran



6.7 Exempel Åmål väg E45

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Området är utpekad för lokalisering av framtida kriminalvårdsanstalt, ligger inom avgränsningen för Åmåls tätort och finns med i granskningsversionen av ny översiktsplan. Detaljerade beskrivningar av områdena i översiktsplanen saknas för tillfället eftersom den digitala versionen inte finns tillgänglig på kommunens hemsida efter avslutad granskning. Området omfattar i viss mån jordbruksmark.

I granskningsyttrandet till ny översiktsplan (28 mars 2023) framförs inga invändningar mot de områden som ingår i studien i förhållande till Länsstyrelsens ingripandegrunder. I samrådsyttrandet framfördes att Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen föreslår att endast en mindre areal jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Samtidigt saknas en prövning enligt 3 kap 4§ miljöbalken, vilket innebär osäkerhet för efterföljande planering.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

I modellen bedöms platsen erbjuda relativt goda förutsättningar för lokalisering av den tänkta anstalten baserat på en låg andel jordbruksmark som påverkas i kombination med att innehållet borde kunna ses som en samhällsviktig verksamhet. Möjligtvis skulle också bedömningen utan modellen i grönt justeras upp till denna nivå. Det som innebär en utmaning är avsaknad av prövning enligt 3 kap 4§ miljöbalken, i huvudsak kopplat till punkten om alternativ lokalisering.

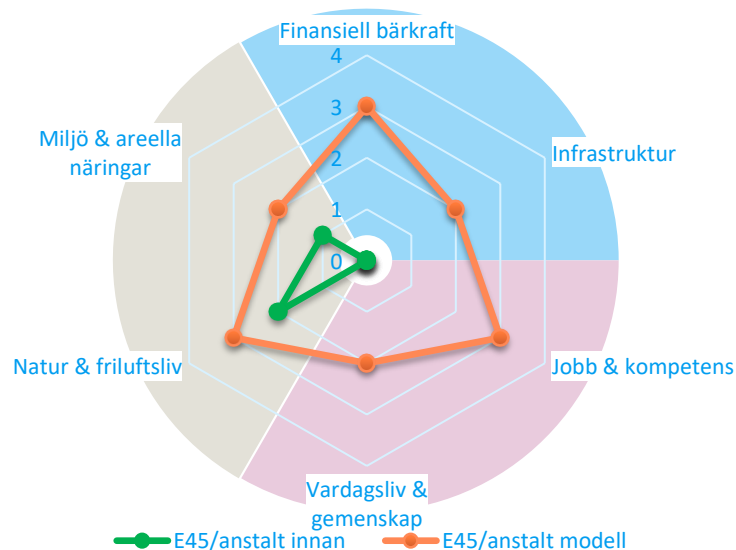
Det finns dock stöd för en etablering i Västsverige, och i Åmål i synnerhet, då kommunen bedöms kunna ”erbjuda mark som lever upp till myndighetens krav vad beträffar bland annat tillgänglighet för personal och besökare, kommunikationerna till och från Åmål är goda och i kommunen kan meningsfull verksamhet erbjudas för intagna klienter i samarbete med företag och civilsamhälle.”²³

Ett visst avstånd till tätorten innebär att kostnader för etablering av ny teknisk infrastruktur kan behöva studeras, särskilt med tanke på ett relativt stort antal framtida användare – ett försörjningsbehov som motsvarar ett relativt stort nytt bostadsområde. Det kan också behöva undersökas hur förutsättningar kan skapas för hållbara resor, med förbättrade kopplingar till regional busstrafik och byte från tåg till lokal buss eller cykel i Åmål.

²³ Motion till riksdagen 2021/22:777 av Johan Hultberg och Ann-Sofie Alm (båda M). Bygg kriminalvårdsanstalt i Åmål. Hämtad 2023-10-06 från <https://data.riksdagen.se/fil/DC2BD7F4-92EC-4E13-9880-F05BF8690959>.

Utvecklingen kan också ha potential att erbjuda arbetstillfällen som efterfrågas i kommunen. Projektets storlek innebär också möjligheter för kringliggande kommuner som Bengtsfors och Mellerud, och har potential att stärka samarbetet i den norra delen av Dalslandsregionen kring exempelvis bostadsförsörjning, service och kollektivtrafik.

Figur 12. Exempel bedömning Åmål väg E45



6.8 Exempel Åmål Näsviken

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Gällande detaljplan för området anger markanvändning industri, och detta har visat sig svårt att ändra på med hänvisning till strandskyddet. Också detta område omfattar i viss mån jordbruksmark, men är utpekad i ÖP och ligger inom tätortsgränsen. Kommunen planerade tidigare ett nytt äldreboende här, men har i stället hittat en alternativ lokalisering för detta närmare E45. Ett skäl till detta var svårigheter med att ändra från industrimark till annan användning inom detaljplanen på grund av strandskyddet.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

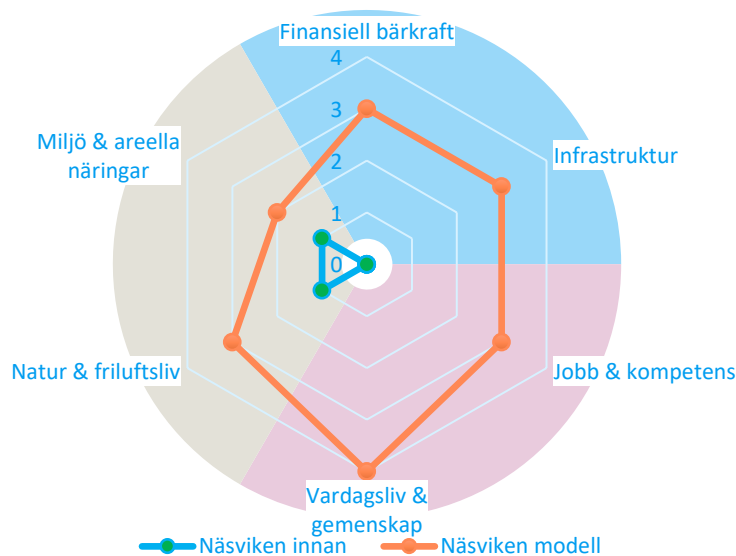
Planer för område borde kunna styras och utformas för att bli ett positivt tillskott som binder samman staden och rekreationsstråk längs vattnet, från Örnäsparken och vidare söderut mot Näsudden. Platsens attraktivitet ställer dock höga krav till planens innehåll och utformning. Närheten till tätorten innebär mycket goda förutsättningar att nyttja och stärka befintlig service i området, med cirka 1 km till livsmedelsbutik, förskola och gymnasieskola och drygt 1,5 km till stadskärnan med vårdcentral, bibliotek och handel.

Utvecklingen kan också ha potential att fungera som en katalysator för ny service i södra delen av tätorten, exempelvis i form av förskola eller kollektivtrafik. Lokalbuss trafikerar i nuläget längs Bondgatan men som skulle kunna ledas via en ny koppling mot Näsugatan. Annars kan ett gångavstånd på 600 meter via Betonggatan till ett tänkt hållplatsläge vid Åmåltravet också vara acceptabelt.

Området öster om Näsugatan rymmer en småbåthamn och skulle kunna behållas för mer publika föremål, medan förtätning med bostäder kan vara aktuellt mellan Näsugatan och Bondvägen norr om Mörtebolstjärnet. Kring sistnämnda finns inga viktiga rekreationsstråk i nuläget, men kopplingen skulle kunna stärkas i förbindelse med ny utveckling i området som ökar anspråken på attraktiva, sammanhängande stråk för närrekreation, gärna med koppling mot Vänerkusten.

Det finns också en närhet till Nygårds verksamhetsområde med ett antal nya etableringar som gör platsen intressant, särskilt om nya, effektiva stråk för kollektivtrafik och cykelpendling kan etableras. En utveckling i södra delen av Åmåls tätort samspelar också med det utpekade området vid väg E45 för etablering av en kriminalvårdsanstalt, som kan nås från Näsviskenområde via en matande busstrafik från stationen längs Bondgatan, samt med bil utan behov av att belasta centrala områden och korsningar vid Strömstadsvägen eller Drottninggatan.

Figur 13. Exempel bedömning Åmål Näsvisken



6.9 Exempel Bengtsfors Mörrenäset/Sidan Södra

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Området utgörs av en halvö vid Lelång norr om Bengtsfors. Enligt översiktsplanen är området utpekade som "Naturområde för närrekreation med orörda stränder mot Lelång". Området ligger inom strandskydd och ingår inte i befintlig LIS-plan. Enligt kommunens sammanställning ingår området i arbete med att ta fram nya LIS-områden. Området ska få kommunalt VA och kommunen ser det som attraktivt för exploatering. Kommunen vill göra det möjligt att utreda området för vidare bostadsexploatering.

Området vid Sidan Södra är utpekade i ÖP (B10) för utökning av kvarteren Krutkällaren och Orren med nya bostäder i sjönära läge.

Området ligger inom strandskydd och finns inte med i kommunens LIS-plan. Enligt granskningsyttrande till översiktsplanen (26 augusti 2013) bör strandskyddet ha företräde då det är ett i stort obebyggt, helt strandnära område inom riksintresse för friluftsliv och inte i direkt anslutning till tätorten. Justering har gjorts av området efter granskningen och området har flyttats närmare befintliga utbyggnadsområden så att den fria passagen mot vattnet blir bredare.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

Området bedöms ha goda förutsättningar för utveckling när det gäller finansiell bärkraft och koppling till infrastruktur, både på individuell och kommunal nivå. Det erbjuder också möjlighet att använda och stärka befintlig service i Bengtsfors, som består av flera förskolor, grundskola (F-6 och 7-9) samt gymnasieskola.

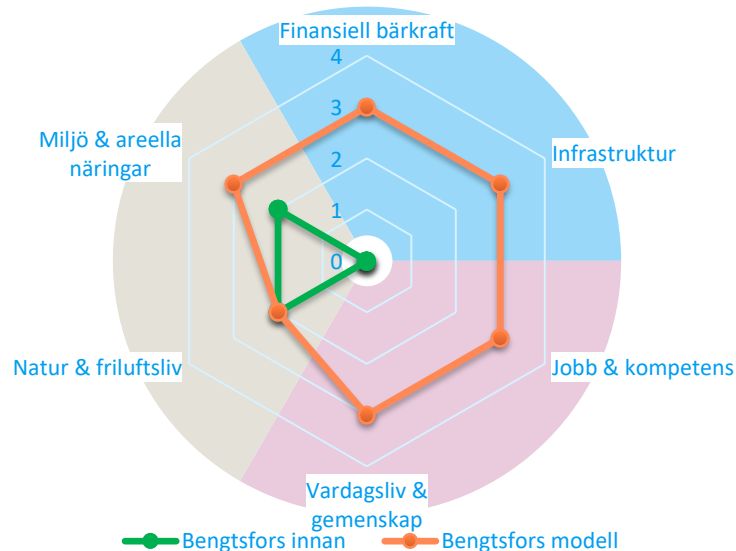
Avståndet är dock relativt långt från utvecklingsområdena till centrala målpunkter, med 1,2 km till Sidan Södra och 2,4 km till Mörrenäset. För förstnämnda finns ett sammanhängande separerat gång- och

cykelstråk mot centrum, som endast skulle behöva förstärkas från Sulfitgatan och västerut. För sistnämnda är situationen en annan, med längre avstånd och större kostnader och svårigheter förknippade med att etablera ett trafiksäkert, separerat cykelstråk mot tätorten.

Båda platser har en användning och en potential när det kommer till naturupplevelser och rekreation, och utvecklingen bör säkerställa en allmän skyddszon mot vattnet. Det kan också finnas skäl till att behålla vegetation och minimera visuell påverkan på landskapsbilden, då båda områden upplevs som relativt orörda från vattnet och motstående strand i nuläget. Särskilt Sidan Södra har ett värde som närrekreatiomsområde för många befintliga invånare samt en badplats vid sjön Lelång.

Utvärderingen i värderosen nedan baserar sig i första hand på Sidan Södra. Mörrenäset kan innebära en något mindre risk för påverkan på allmänhetens tillgång till vattennära rekreation, men antagandet bör vara att ny planering för Sidan Södra också kan utformas för att minimera negativ påverkan. Mörrenäset innebär sämre förutsättningar för ett effektivt och mindre bilberoende vardagsliv, och därför sannolikt en svagare identitetsmässig och social koppling till platsen som stödjer befintlig service-, kultur- och aktivitetsutbud.

Figur 14. Exempel bedömning Bengtsfors Sidan Södra/Mörrenäset



6.10 Exempel Bengtsfors Dals Långed/Baldersnäs

BESKRIVNING OCH TIDIGARE BEDÖMNING

Två områden är utpekade norr om tätorten Dals Långed i anslutning till Ekebol och Södra Fjäll. Väster om områdena ligger Baldersnäs herrgård och naturreservat.

Båda områdena ligger i ett större område utpekad som "Naturområde för närrekreation" i ÖP. Båda områdena ligger inom strandskydd och ingår inte i befintlig LIS-plan. Enligt kommunens beskrivning finns ett stort intresse att utveckla området med fler boendemöjligheter som en förtätning av befintlig bebyggelse.

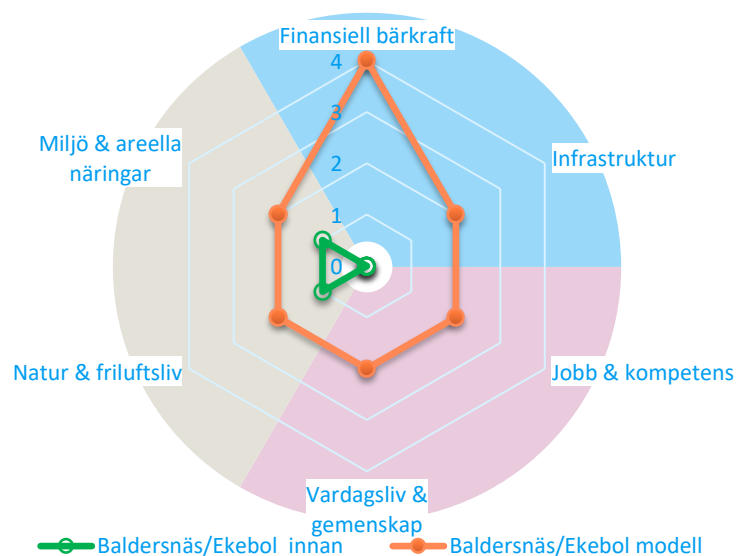
SAMMANVÄGD BEDÖMNING ENLIGT MODELL

Det finns en stor attraktivitet i området både för boende och besökare, som innebär att den finansiella bärkraften är hög, både på individuell och kommunal nivå. Samtidigt finns risk att ny utveckling påverkar attraktiviteten negativt. Herrgårdslandskapet är känsligt för visuell påverkan, med långa siktlinjer. Det finns också väl använda vattennära rekreatiomsstråk längs i stort sett hela kuststräckan.

Bedömningen nedan baseras på att ny utveckling i området kan utformas med stort hänsynstagande både till landskapsbild och allmänhetens tillgång till strandzonen för rekreation. Med tanke på den höga attraktiviteten bör en balans vara möjlig att uppnå utan att den finansiella bärkraften försvinner, exempelvis vid lokalisering närmare Baldersnäs och något längre från strandzonen.

Det är osäkert om kompetenser som lockas av boende i området möter efterfrågan på arbetsmarknaden lokalt, eller om matchande arbetstillfällen i större grad ligger utanför kommunen. Det finns också service och målpunkter i Dals Långed som skulle kunna möta behov i området, men på relativt stort avstånd (3 till 3,5 kilometer till grund- och förskola, handel och bibliotek). Sträckan skulle kunna vara aktuell för cykelresor, som också gynnar besökare till Baldersnäs, men infrastrukturen för detta saknas i dag.

Figur 15. Exempel bedömning Bengtsfors Dals Långed/Baldersnäs



Dalsland

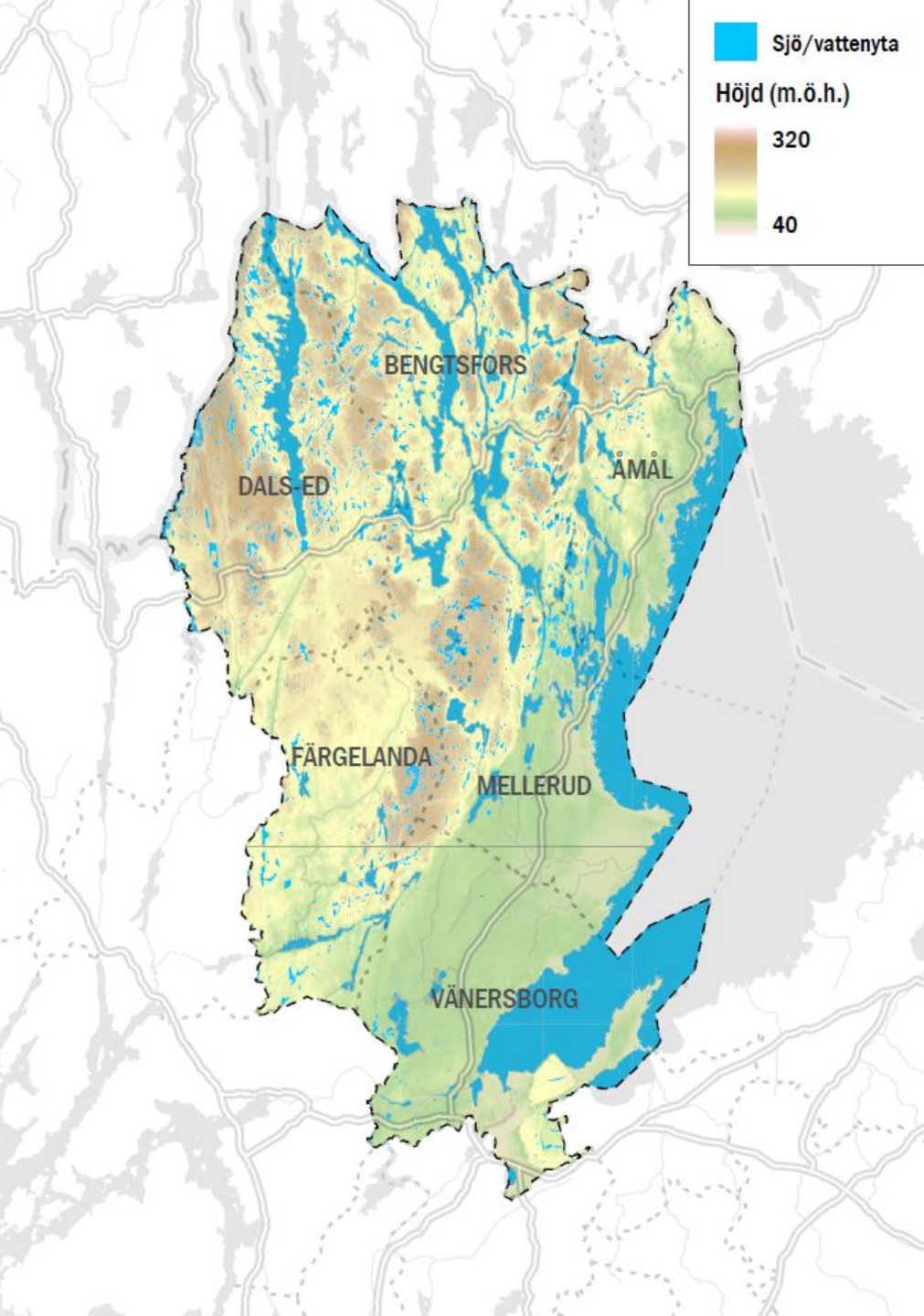
Tematiska kartor

Underlag till *Fördjupad analys av möjligheterna att bygga och utveckla bostäder och verksamheter i attraktiva lägen i Dalsland.*

2023-08-23

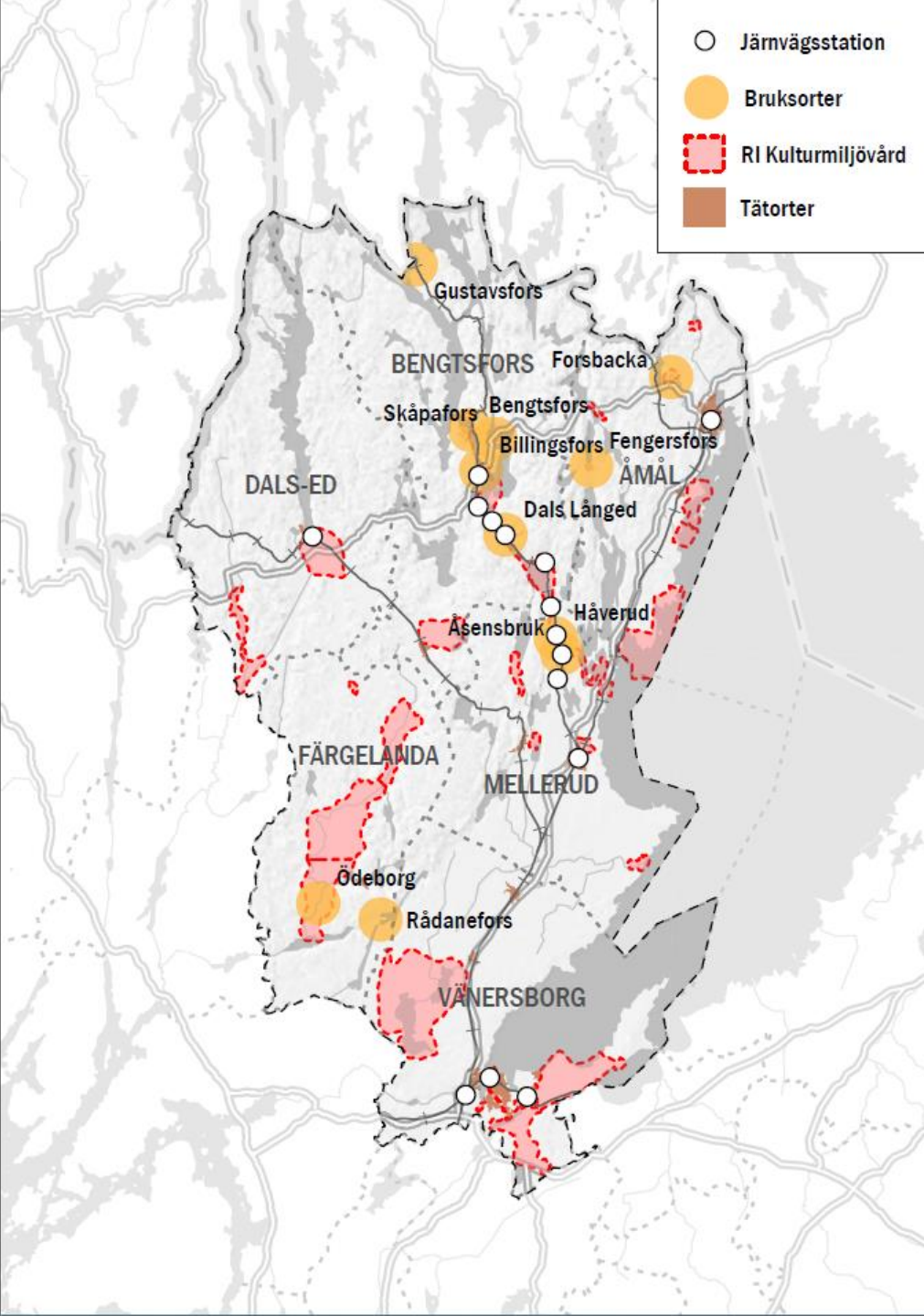
RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



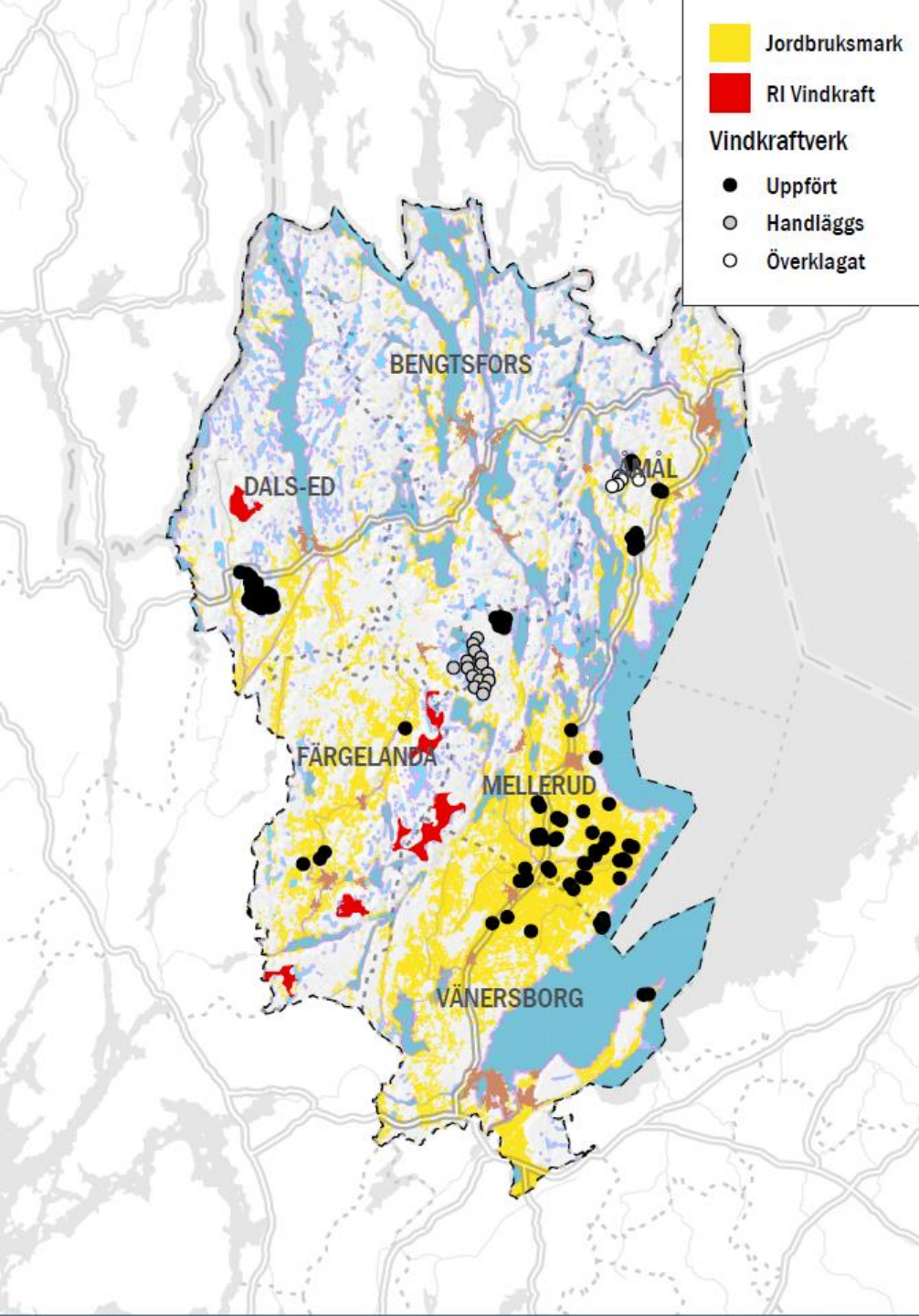
Topografi

Plattare jordbrukslandskap mot Vänern i öst.
En höjdrygg längs gränsen mellan Färgelanda och Mellerud.
Kuperat och sjörikt i norr.
Skärgårdslandskap utanför kusten i Åmåls kommun
Högre liggande och glesbebyggt mot norska gränsen i väst.



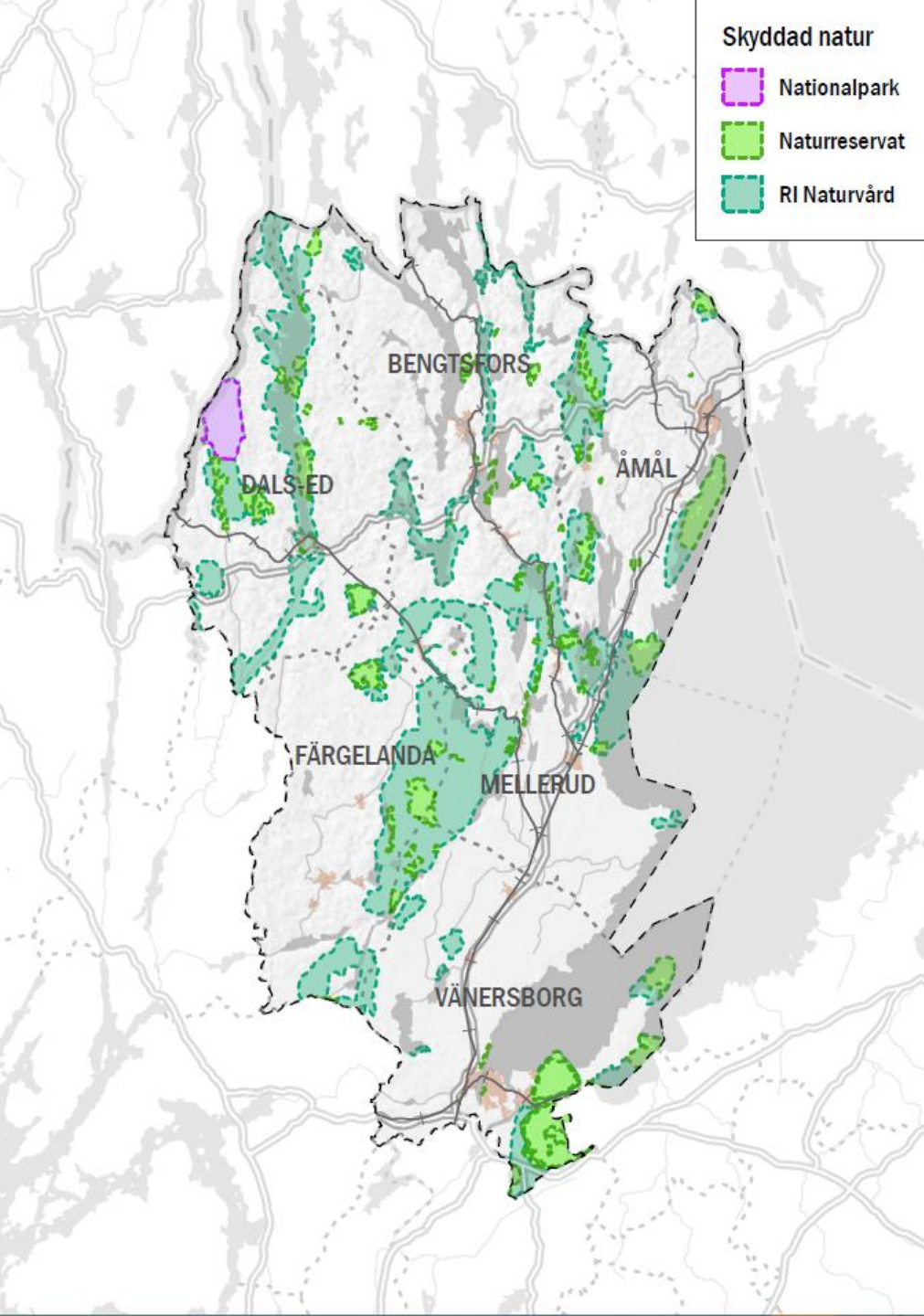
Kulturmiljö

- Vattnet och höjdskillnaderna har skapat förutsättningar för energiproduktion och transport, med ett antal bruksorter lokaliserade längs vattendragen.
- Dalslands kanal som industriminne och kulturmiljö av riksintresse sträcker sig genom Mellerud och Bengtsfors kommuner med kopplingar in i Åmåls kommun.
- Dals-Ed utan historiska bruksorter, och mer glest befolkad än grannkommunerna i söder och öster.
- Valbodalen i Färgelanda också som kulturmiljö av riksintresse – dalgångsbygd med lång historisk kontinuitet. Liknande värden men i mindre skala i södra del av Dals-Eds kommun.
- Vänerskärgården rymmer både forntida och nyare kulturminnen, för Dalsland gäller detta framför allt i Åmåls kommun.



Resurser

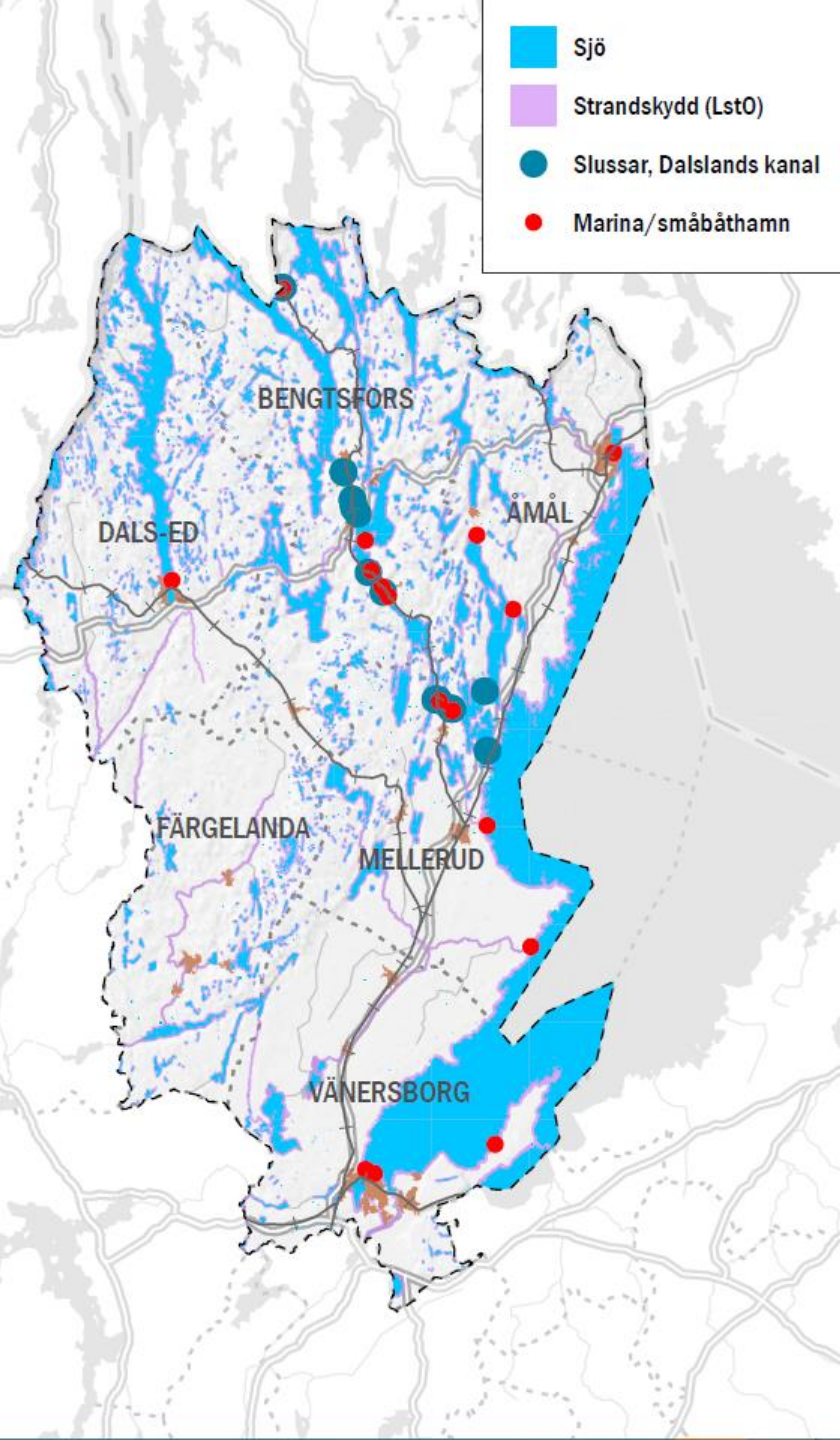
- Olika topografiska förutsättningar påverkar markanvändningen med koncentrationer av jordbruksmark i Mellerud och norra delen av Vänersborgs kommun
- Jordbrukslandskap också i Färgelanda, Dals-Ed och Åmål, men mer småskaligt och utspritt. Mycket begränsat jordbruk i Bengtsfors och norra del av Dals-Ed.
- Befintlig vindkraftsutbyggnad i alla kommuner förutom Bengtsfors. 150m totalhöjd i Dals-Ed, 200m i Mellerud samt 15 verk på samråd.
- Ytterligare områden av riksintresse för vindkraft, framförallt i och kring Färgelanda kommun
- Strandskydd omfattande, särskild i Dals-Ed, Bengtsfors och Åmål – 100 m från sjöar och vattendrag



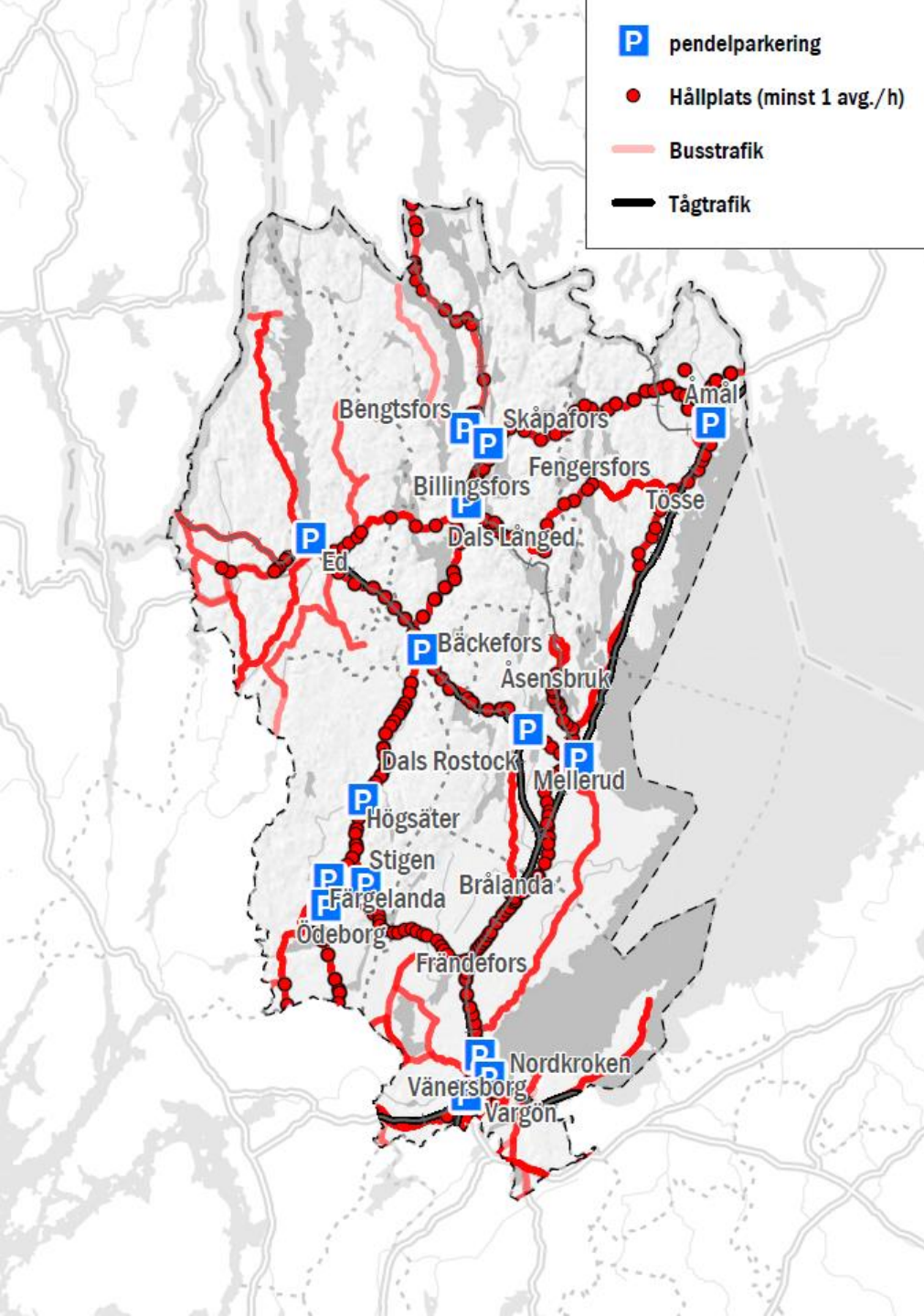
Naturmiljö

- Skyddad och värdefull natur finns i hela Dalsland.
- I Färgelanda en skillnad mellan västra och östra sidan av Valbodalen (Kroppefjäll).
- I Dals-Ed finns flera naturreservat och RI naturvård vid Stora Le, och vidare längs Örekilsälven mot söder, samt Tresticklans nationalpark.
- Stora delar av kusten i Åmål är både naturreservat och riksintresse naturvård.

Vatten



- Som nämnt under naturmiljö har vatten varit en viktig historisk lokaliseringfaktor som fortfarande skapar attraktivitet.
- Huvudattraktionen för besökare är Dalälvens kanal och Väneren, men många av områdets tätorter och småorter ligger också vid sjöar och vattendrag.
- Det finns båtliv och marinor i alla Dalälvens kommuner, men flest i Mellerud och Bengtsfors.



Kommunikation

- Tåg med Västtrafik från Göteborg via Öxnered (Vänerns-borg), Mellerud och Åmål till Säffle, samt med Vy via Öxnered och (Dals-)Ed till Halden och vidare till Oslo.
- Busslinjer och pendelparkeringar