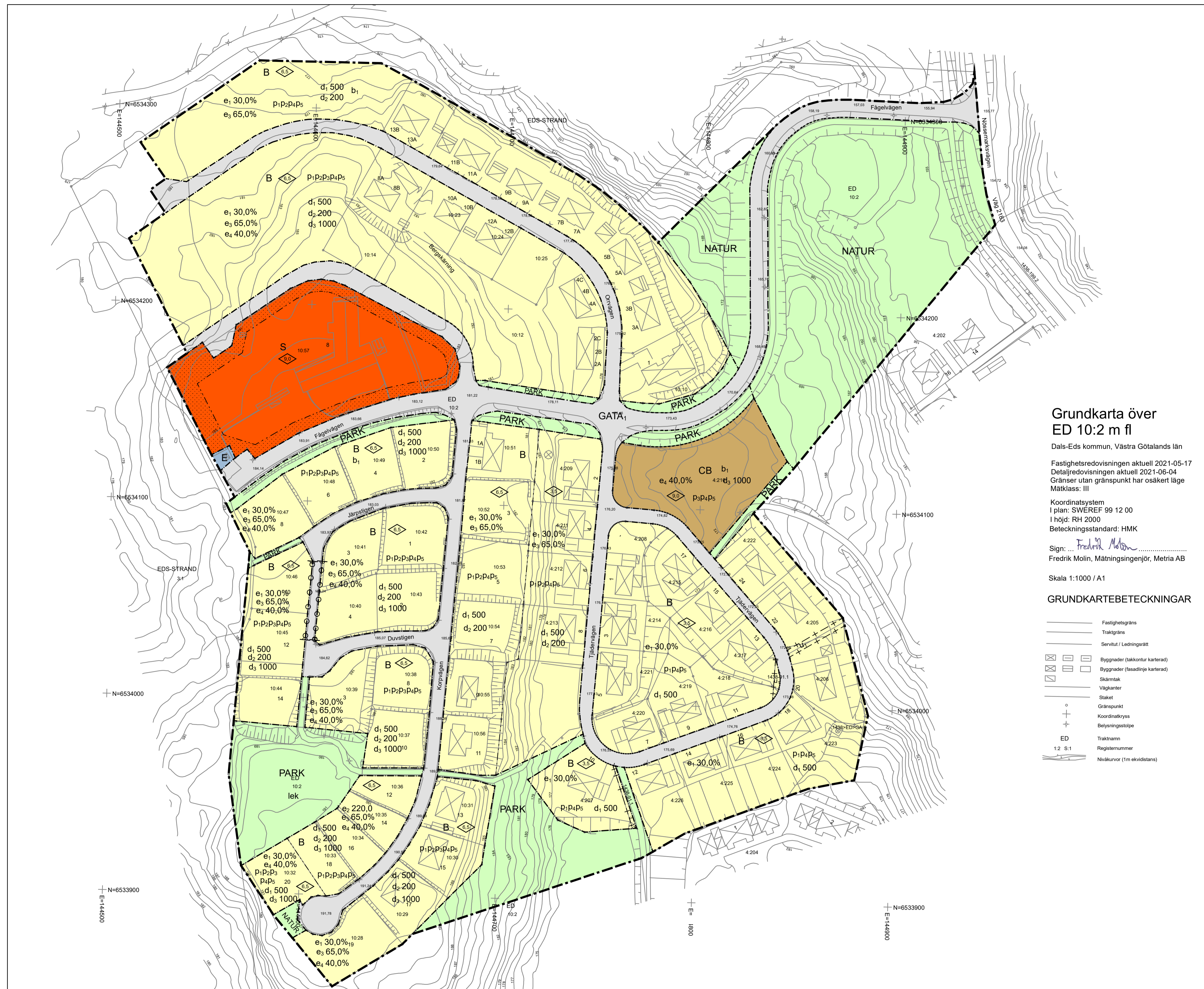


Orienteringskarta



Grundkarta över ED 10:2 m fl

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2021-05-17
 Detaljredovisningen aktuell 2021-06-04
 Gränser utan gränspunkt har osäkert läge
 Mätklass: III

Koordinatsystem
 I plan: SWEREF 99 12 00
 I höjd: RH 2000
 Beteckningsstandard: HMK

Sign: ... *Frederik Molin* ...
 Fredrik Molin, Mätningingenjör, Metria AB

Skala 1:1000 / A1

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Servitut / Ledningsrätt
- ☒ Byggnader (takkontur karterad)
- ☒ Byggnader (fasadlinje karterad)
- ☒ Skämtak
- ☒ Vägkanter
- ☒ Staket
- Gränspunkt
- Koordinatkrävs
- Belysningsstolpe
- ED Traktnamn
- 1:2 S:1 Registernummer
- Nivåkurvor (1m ekvidistans)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA₁ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CB Centrum, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- lek Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- 0,0 Högst byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 30,0 Största byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 220,0 Största byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 65,0 Största byggnadsarea för rad- kedje- och parhus är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 40,0 Största byggnadsarea för flerbostadshus är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P₁ Friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P₂ Rad- kedje- och parhus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P₃ Flerbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P₄ Garage/Carport ska placeras minst 6,5 meter från fastighetsgräns mot gata där angröring sker och kan sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P₅ Övriga kompletteringsbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

- o d Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

- d₁ 500 Minsta fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d₂ 200 Minsta fastighetsstorlek för rad- kedje och parhus är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d₃ 1000 Minsta fastighetsstorlek för flerbostadshus är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Detaljplan för Ed 10:2 m.fl. i Eds tätort, Dals-Eds kommun		LAGA KRAFT Upprättad: 2021-06-14 Antagandedatum KF: 2021-09-15, § 60 Laga kraft: 2021-10-16 Diarienummer: 2020-000126.214 Kommunens plannummer: DP40
Elin Andersson plan- och bygglovsingenjör	Sofia Ljungquist plankonsult, Metria AB	



Ny detaljplan för
Dals-Ed 10:2 m.fl.
Eds tätort, Dals-Eds kommun

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT



Antagen av (instans)	Kommunfullmäktige
Antagen (datum)	2021-09-15
Laga kraft	2021-10-16

Uppllysning

Detaljplanen är upprättad med stöd av PBL 2010:900 lydelsen fr o m 2 jan 2015

Innehåll

Planhandlingar	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Bakgrund	2
Tidigare ställningstaganden.....	3
Förutsättningar och planförslag.....	5
Teknisk försörjning	9
Genomförandebeskrivning	10
Konsekvenser	11
Upplysning.....	11
Medverkande tjänstemän.....	11

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Undersökning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av friliggande en- och tvåbostadshus, rad- kedje- och parhus i upp till två våningar samt flerbostadshus i upp till tre våningar på obebyggda tomter.

Syftet med detaljplanen är även att korrigera rådande förhållanden så att detaljplan och genomförd fastighetsbildning överensstämmer.

Planområdet är idag planlagt för skola och för bostäder i en och två våningar, begränsat till friliggande hus eller parhus. Huvuddelen av planområdet är redan idag bebyggd med bostäder.

Läge



Planområdet ligger i nordvästra delen av samhället Ed och väster om Nössemarksvägen (väg 2183) samt Stora Le. Till centrum är det ca 1,5 km.



Översiktskarta över planområdet

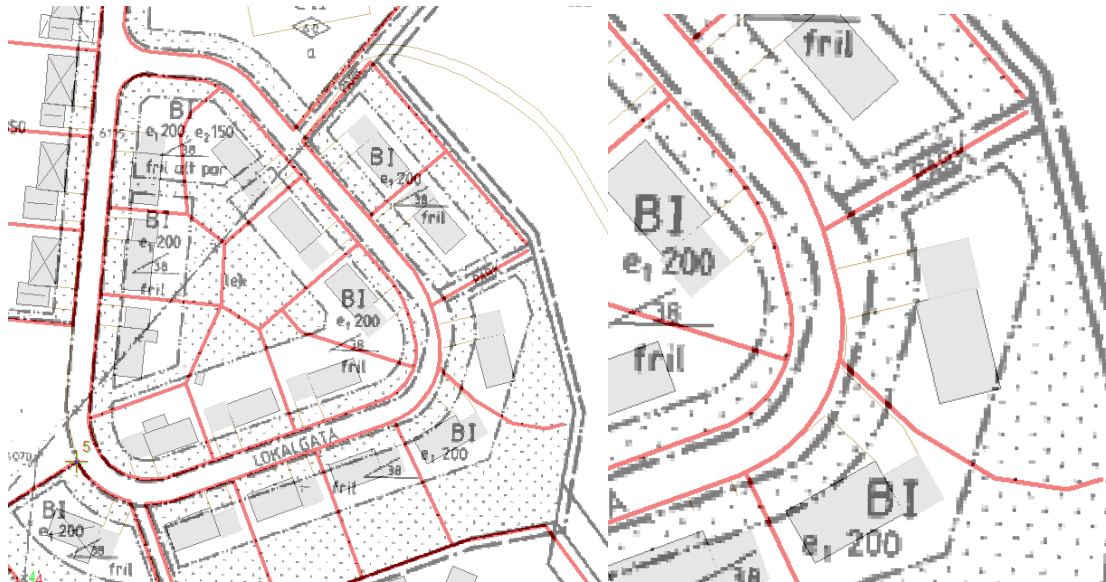
BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2020 att ge förvaltningen uppdrag att genomföra en planändring av gällande detaljplan Årbol 15-STY-4323. En ny plan föreslås tas fram för ED 10:28 samt ED 10:32-50 med syfte att möjliggöra tvåplanshus på samtliga tomter samt mindre flerbostadshus på de kommunala tomterna. Inledningsvis var syftet att göra detta som en planändring. Kommunen har i det arbetet beslutat att digitalisera hela den befintliga planen. I samband med digitaliseringen har det framkommit vissa avvikelser mellan detaljplanen och utförd fastighetsbildning samt projektering av gatu- och tomtmark. På några ställen har fastighetsbildningen skett på ett sätt som inte stämmer överens med planens gränser.

Kommunen gör därför en ny detaljplan över hela området så att dessa avvikelser försvinner. Detta förenklar lovgivning samt gör planeringen tydlig för medborgaren. Avvikelser mellan detaljplan och reell markanvändning kan innebära negativa konsekvenser vid bland annat bygglovsprövning. Kommunen tar därför tillfället i akt vid ändringen av detaljplanen

avseende byggrätterna i väster och gör en ny detaljplan för hela området så att befintliga förhållanden kan legaliseras. Detta får inga praktiska eller negativa konsekvenser för kommunen, fastighetsägarna eller allmänheten. Planområdets utbredning påverkas inte.

Detaljplanen kommer anpassas efter genomförd fastighetsbildning, så att bostadsmark hamnar inom kvartersmark och gatumark på allmänplatsmark osv.



Exempel på avvikelse mellan detaljplan och utförd projektering/fastighetsbildning. Gällande detaljplan visas i bakgrunden i svart-vitt och genomförd fastighetsreglering och gällande fastighetsgränser visas med röd linje.

I samband med ny detaljplan uppdateras planbestämmelserna för att stämma överens med nu gällande formuleringar i Boverkets bestämmelsekatalog. Det innebär bland annat att prickmark tas bort och ersätts med placeringsbestämmelser och bestämmelser om våningsantal ersätts med bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort pekats området ut som ett utbyggnadsområde för bostäder. Detaljplaneförslaget bedöms ligga i linje med kommunens översiktliga planering.

Detaljplaner

För området gäller "Detaljplan för del av Årbol 1:4 m m" (15-STY-4323), laga kraft 1990-03-29. Detaljplanen omfattar ett större bostadsområde, vilket är utbyggt i de östra delarna. De västra delarna, som delvis ingår i planen är under utbyggnad.

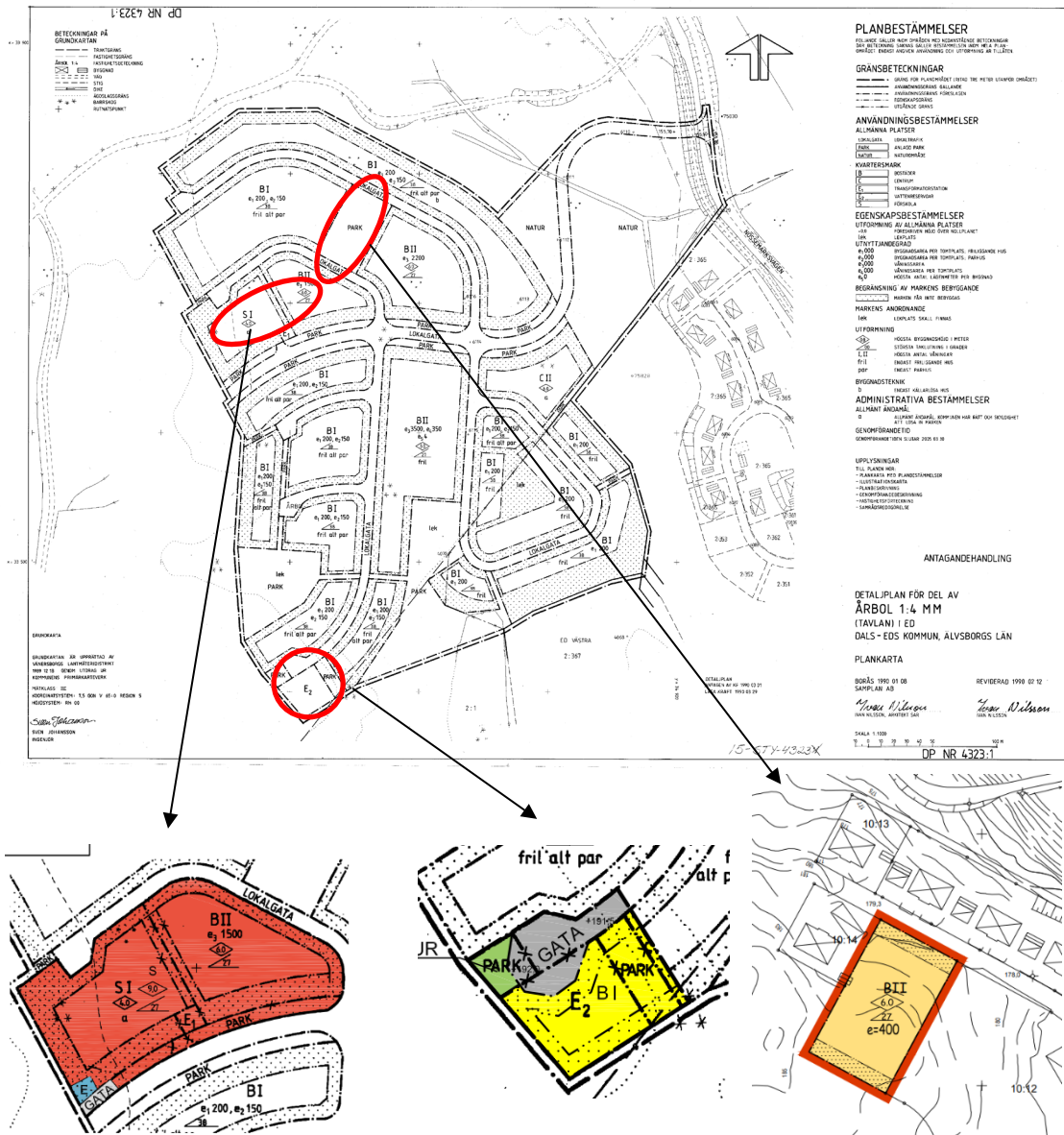
Ovanstående detaljplan har försetts med tre tidigare ändringar/tillägg. Ändringarna har gjorts separat, en av dem gjordes 2012 som en ny detaljplan, två tillägg har gjorts 2016.

Då ändrades den sydligaste delen av planområdet från att tidigare varit avsedd för E-vattenreservoar, till att bli B- bostäder. Samt ett område i nordost, från B-bostäder till S-Skola.

Detaljplaner som berörs:

- Detaljplan för del av Årbol 1:4 m m" (15-STY-4323), laga kraft 1990-03-29.
- Tillägg till detaljplan för del av Årbol 1:4 m m (Tavlan) i Ed, Dals-Eds kommun, (15-STY-4323), Laga kraft 2016-09-29
- Tillägg till detaljplan för del av Årbol 1:4 m m (Tavlan) i Ed, Dals-Eds kommun, (15-STY-4323) Laga kraft 2016-04-07
- Detaljplan för del av Ed 10:2 Orrvägen, Laga kraft 2012-10-05

Detaljplanen ersätter de fyra tidigare detaljplanerna.



Gällande detaljplan från 1990 med tillhörande tillägg och ändringar från 2012 och 2016.

Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har upprättats och bifogas planhandlingarna. Enligt undersökningen anses planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning kommer således inte att upprättas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2020 att ge förvaltningen uppdrag att genomföra en planändring av gällande detaljplan Årbol 15-STY-4323. En ny plan föreslås tas fram för ED 10:28 samt ED 10:32-50 med syfte att möjliggöra tvåplanshus på samtliga tomter samt mindre flerbostadshus på de kommunala tomterna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Nuläge

Befintlig bebyggelse inom planområdet består främst av bostäder. Bostäderna utgörs av småhus i huvudsak enplanshus, men även enstaka tvåvåningshus förekommer. Husen har varierande utformning vad gäller fasadmaterial och färgsättning.

Längst i norr finns en förskola, Fågelvägens förskola, färdigställd år 2018.



Flygfoto över området, taget från nordost. Metria AB.

Planförslag och konsekvenser

Syftet med planen är att öka byggrätten för de obebyggda fastigheterna inom planområdets västra del genom att ta bort eller ändra bestämmelser som rör prickmark, våningsantal och exploateringsgrad. Nuvarande markanvändning kommer att bestå. Det innebär att tvåvåningshus kan uppföras på en större del av fastigheterna inom området.

Centralt i detaljplanen, i korsningen Fågelvägen-Tjädevägen finns en fastighet, Dals-Ed 4:210 utpekad för C – Centrumändamål, i två våningar. Kommunen föreslår att det även på denna tomt ska vara möjligt att bygga bostäder och lägger därmed till bestämmelsen B – Bostäder, med möjlighet att uppföra bostadshus i tre våningar och bebygga fastigheten upp till 30%. Kommunen bedömer inte att det är troligt att det finns efterfrågan på centrumändamål i detta område, utan att området är mer sannolikt är mer eftertraktat för bostäder, men vill kvarhålla möjligheten att kunna inrymma exempelvis föreningslokaler osv. på ytan och behåller C-bestämmelsen i den nya planen.



Dals-Ed 4:210 markerad med streckad linje, är idag planlagt för C- centrum och föreslås bli möjlig att bebygga med bostäder

Kommunen bedömer att ny bebyggelse inte kommer innebära några negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse.

Naturmiljö

Nuläge

Planändringen omfattar endast tomtmark som redan skapats och förberetts för byggnation eller är redan bebyggt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget berör endast exploaterad mark. Det är ingen naturmark som tas i anspråk i samband med planförslaget. Fastigheternas ökade byggrätt möjliggör mer bebyggelse på tomterna vilken kan leda till förlust av viss vegetation på tomterna.

Strandskydd

Nuläge

Planområdet ligger mer än 200 meter från sjön Stora Le som omfattas av ett utökat strandskydd upp till 200 meter från strandkanten.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger mer än 200 meter från Stora Le och omfattas därmed inte av strandskydd.

Fornlämningar

Nuläge

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen påverkan på fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) oavsett vad som anges i detaljplanen. Vid fynd av misstänkta fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet utgör ett pågående utbyggnadsområde med bostäder. Området är delvis bebyggt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att tvåvåningshus kan uppföras på del av planområdet mot tidigare enplansvillor. Bedömningen är att varken landskapsbild eller planerad stadsbild påverkas negativt av detta.

Gator och trafik

Nuläge

Planområdet angörs via Fågelvägen som utgör matargata. Bebyggelsen angörs på mindre villagator ansluta till Fågelvägen. Fågelvägen i sin tur ansluter i planområdets östra gräns väg 2183, som är statlig väg.

Gatorna i planområdet har kommunalt huvudmannaskap

För gång och cykeltrafik finns två sätt att nå planområdet. Längs Nössemarksvägen, väg 2183 finns en separat gång och cykelbana som ansluter till området vid Fågelvägen. Man kan också nå Eds centrum via villagatorna söder om planområdet, Topperudsvägen, Linneavägen m.fl.. Dessa är sammanlänkade med GC-banor.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är busshållplatsen vid Lavendelvägen, på väg 2183, cirka 450 m från planområdet. Till Eds centrum med tågstation är det ca 2 km.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms endast tillföra en begränsad mängd trafik jämfört med gällande plan. Planen anses därmed inte föranleda någon förändring i nuvarande gatusystem. Några förändringar på anslutningen till statlig väg behövs inte. Förändringen av trafikbelastningen på denna korsning blir marginell.

Planen bedöms varken bidra eller försvåra ett hållbart resande. Planläggningen sker som en förtätning av befintligt bostadsområde och bidrar till ett ökat resandeunderlag för busslinjerna utmed Nössemarksvägen.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planändringen. Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av morän. Grundläggningsförhållanden anses vara goda.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom planområdet redan har beretts för tomtmark och delvis bebyggt får de geotekniska förhållandena vad avser grundläggningsförutsättningar och risk för ras eller skred anses vara klarlagda. Det finns inga indikationer på att de geotekniska förhållandena inom planområdet försvårar tillkommande bebyggelse. Tillkommande exploatering förändrar inte de geotekniska förutsättningarna.

Hälsa och säkerhet

Nuläge

Inom planområdet finns det inga kända förorenade delar, ingen risk för farligt gods eller andra hälso- och säkerhetsrisker.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen påverkan på hälsa och säkerhet.

Buller

Nuläge

Planområdet ligger långt från närmaste trafikled och är inte utsatt för trafikbuller som överskrider gällande riktvärden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte leda ökad trafik i sådan omfattning att gällande bullerriktvärden kommer att överskridas.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är påkopplat på det kommunala dagvattennätet. Ytvattnet avleds från planområdet till Stora Le.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge upphov till ökat dagvatten i förhållande till tidigare planläggning. Hårdgörningsgraden kommer i stort sett vara densamma. Huvuddelen av planområdet är redan bebyggt eller förberett för bebyggelse. Ny detaljplan har som uppgift att höja exploateringsgraden på området genom att i huvudsak tillåta en högre bebyggelsehöjd. Tillkommande hårdgjord yta som påverkar dagvatten omhändertagandet är således marginell att den inte påverkar kvaliteten eller kvantiteten av dagvatten.

Dagvattennätet har kapacitet att klara en högre exploateringsgrad.

Vid häftiga skyfall och kraftig nederbörd som inte kan härbärgeras i dagvattennätet, kommer vattnet ta naturliga rinnvägar. Planområdet ligger på en höjdrygg med kraftig lutning är flera håll, likaså intilliggande bebyggelse, varför risk för översvämning av kraftig nederbörd inte föreligger.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM₁₀ i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre än 10 µm). partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är en del av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samtliga fastigheter är anslutna till det kommunala VA-nätet. Belastningen från den kompletterande bebyggelsen som planförslaget möjliggör bedöms bli försumbar och kan hanteras via befintliga ledningar.

Övriga ledningar

Vattenfall AB är elnätsägare inom planområdet och ansvariga för elförsörjning till/inom planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på ledningsnätets dragning. Eventuell flytt eller nedgrävning av ledningar till följd av ny fastighetsindelning bekostas av exploatören/fastighetsägaren och samråd ska ske med berörd ledningsägare.

I plankartan har u-områden pekats ut för befintliga ledningsrätter samt för område där kända ledningar utan ledningsrätt finns nedgrävda idag. Det är upp till ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge, endast ett u-område säkerställer inte rätten till att ha ledningar inom området.

Samtliga fastigheter är förberedda för fiber- och telefonanslutningar.

Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	december 2020
Samrådstid	4 veckor
Beslut om granskning	april 2021
Granskningstid	4 veckor
Beslut om antagande	oktober 2021
Laga kraft	November 2021

Ovanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under samrådet och granskningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan ändras/upphävas utan att berörda fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Dals-Eds kommun. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Exploatören ansöker om och bekostar eventuella fastighetsregleringar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Plankartan följer den gällande detaljplanens planområdes- och användningsgräns i markerat område. Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande markanvändning och fastigheterna Ed 10:45-47 kommer att ha fortsatt möjlighet att reglera ytterligare mark till sina fastigheter.

Ny fastighetsindelning kan komma att göras om det efterfrågas. Planen kan genomföras utan att fastighetsreglering görs.

KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser

De ökade byggrätterna kan öka värdet på fastigheterna inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Med möjligheter till flerbostadshus finns möjlighet till fler upplåtelseformer i ett område som i övrigt domineras av villabebyggelse. Det bedöms ha en positiv konsekvens på den sociala hållbarheten.

Miljökonsekvenser

Ingen förändring.

Koppling till miljömålen

Detaljplanen innebär en förtätning och vidareutveckling av befintlig bebyggelse, där ett område som idag präglas av småhus kan kompletteras med mindre flerfamiljshus, med olika upplåtelseformer. Härigenom är kommunens uppfattning att planen bidrar till miljömålet god bebyggd miljö.

UPPLYSNING

Detaljplanen är upprättad med stöd av PBL 2010:900 lydelsen fr o m 2 jan 2015.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Ola Rosenqvist och Sofia Ljungquist, Metria AB. Medverkande tjänsteman från Dals-Ed är Jessica Olsson, utredare, Elin Andersson, plan- och bygglovsingenjör.



LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Dals-Eds kommun har den 15 september 2021, § 60, antagit detaljplan för fastigheten ED 10:2 m.fl., Eds tätort, Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

Beslutet har vid överklagandetidens utgång 2021-10-15 inte överklagats.

Länsstyrelsen har 2021-10-06 beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandebeslutet har till följd av detta vunnit laga kraft 2021-10-16.

I tjänsten

Jessica Olsson,
Utredare