

Grundkarta för Ed 2:17 m fl

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län
 Fastighetsredovisningen aktuell 2011-06-28
 Detaljredovisningen aktuell 2011-06-29
 Gränser utan gränspunkt har osäkert läge
 Måtklass: III
 Koordinatsystem
 I plan: SWEREF 99 12 00
 I höjd: RH 00
 Beteckningsstandard: HMK
 Fredrik Molin, mättningsingenjör, Metria
 Sg:n:

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	GA / Ledningsrätt
	Gränspunkt
	Byggnader (takkontur karterad)
	Byggnader (fasadlinje karterad)
	Skärmtak
	Vägkanter
	Staket
	Stödmur
	Punkt i rutnät
	ED
	1:43 Lr3
	Nivåkurvor
	Höjdpunkt
	Belysningsstolpe

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- 3 meter bred plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- BHK Bostäder
- Kontor och handel är möjlig i markplanet

UTNYTTJANDEGRAD

e=000 Största bruttoarea i kvadratmeter, ej källare inräknad.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar av allmän karaktär.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation
 Inom tomplats skall mark och vegetation anpassas till områdets karaktär.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Ny byggnad skall placeras minst 5 meter från tomtgräns

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- IV Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

Ny byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.
 Ny byggnad skall utföras vibrationshämmande för att inte överskrida riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde i rum avsedda för sömn och vila.
 Halften av bostadsrummen ska orienteras med fönster mot tyst eller ljuddämpad sida.

STÖRNINGSSKYDD

Gemensam uteplats i markplanet skall utformas med skydd mot buller så att trafikbullervärden inte överstiger ekv. 55 dBA och max 70dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för

ED 2:17 m.fl

Ed kommun

Västra Götalands län

Lars Fernqvist
 arkitekt SAR/MSA

samråd/remisser granskning antagande lagakraft



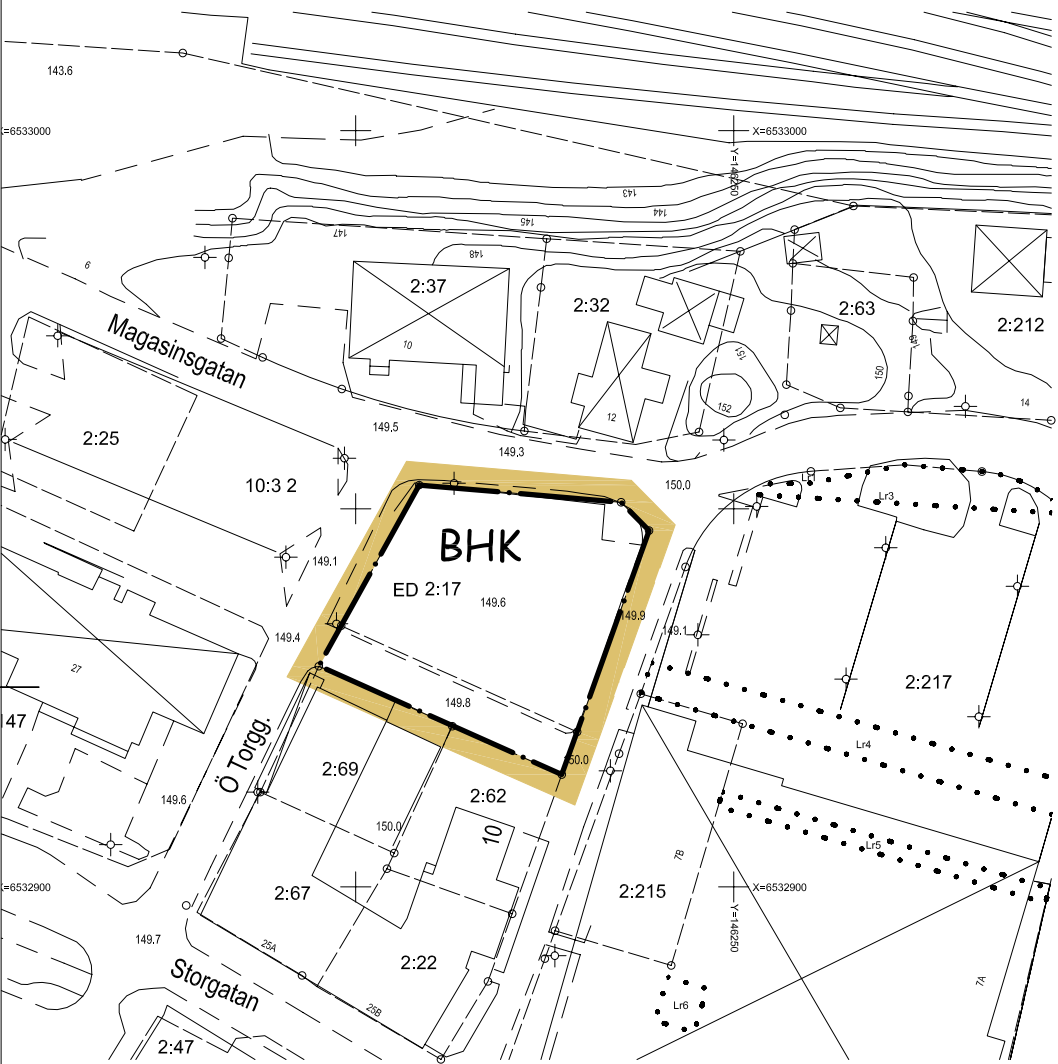
PLANHANDLINGAR

- övriga handlingar som hör till planen
- planbeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - grundkarta
 - illustrationer
 - särskilt utlåtande

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2011-10-04
 Laga kraft 2011-10-28

INFORMATION

Då bygglov lämnas skall tillämpas en reducerad planavgift eftersom fastighetsägaren har finansierat upprättandet av detaljplanen.



Grundkarta för
Ed 2:17 m.fl

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2011-06-28
Detaljredovisningen aktuell 2011-06-29
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge
Måtklass: III

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

Fredrik Molln, mättningsingenjör, Metria

Slgn:

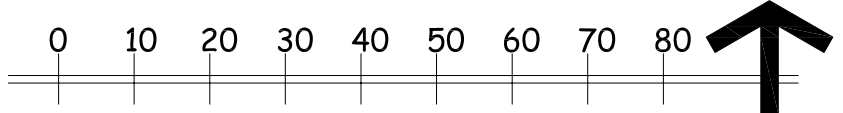
REDOVISNING AV KOORDINATER PÅ GRÄNSEN FÖR PLANOMRÅDET

area 1052.4
length 128.9

- at point X= 146208.4 Y=6532953.1 Z= 0.0
- at point X= 146235.1 Y=6532950.9 Z= 0.0
- at point X= 146238.8 Y=6532947.1 Z= 0.0
- at point X= 146229.3 Y=6532920.5 Z= 0.0
- at point X= 146227.3 Y=6532914.8 Z= 0.0
- at point X= 146212.8 Y=6532921.2 Z= 0.0
- at point X= 146195.1 Y=6532929.2 Z= 0.0
- at point X= 146198.1 Y=6532934.5 Z= 0.0
- at point X= 146208.4 Y=6532953.1 Z= 0.0

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- GA / Ledningsrätt
- Gränspunkt
- Byggnader (takkontur karterad)
- Byggnader (fasadlinje karterad)
- Skärmtak
- Vägkanter
- Staket
- Stödmur
- Punkt i ruttnät
- ED
- 1:43 Lr3
- Nivåkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe



- PLANHANDLINGAR**
- övriga handlingar som hör till planen
- planbeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - grundkarta
 - illustrationer
 - särskilt utlåtande

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2011-10-04
Laga kraft 2011-10-28

INFORMATION

Då bygglov lämnas skall tillämpas en reducerad planavgift eftersom fastighetsägaren har finansierat upprättandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för
ED 2:17 m.fl
Ed kommun

Västra Götalands län
Lars Fernqvist
arkitekt SAR/MSA

samråd/remisser granskning antagande lagakraft





LAGAKRAFTBEVIS

Plan- och byggnadsnämnden i Dals-Eds kommun har den 4 oktober 2011, § 119, antagit detaljplan för Ed 2:17 i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

Beslutet har vid överklagandetidens utgång 2011-10-27 inte överklagats.

Länsstyrelsen har 2011-10-10 beslutat att inte pröva detta beslut enligt bestämmelserna i 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandebeslutet har till följd av detta vunnit laga kraft 2011-10-28.

Dals-Eds kommun den 3 november 2011

Susanne Holmström
Handläggare

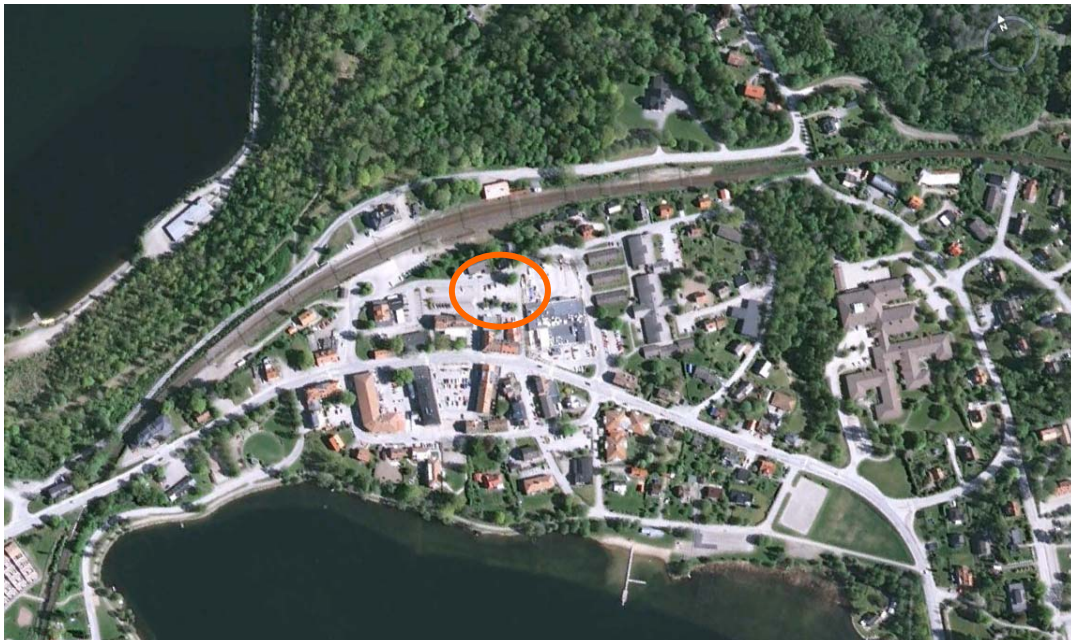
Detaljplan för

Ed 2:17

bostäder

Ed kommun

Västra Götalands län



Ed 2:17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2011-10-04, laga kraft 2011-10-28

Detaljplan för
Ed 2:17

bostäder

Ed kommun

Västra Götalands län

DETALJPLANENS IDÉ OCH MÅL

Planens idé är att göra det möjligt att uppföra ett flerbostadshus på fyra våningar i centrala delar av Ed.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plan- och konsekvensbeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Detaljplan för "CENTRUM ED 2:217 m.fl."
- Geoteknisk utredning – PM angående mark- och grundläggningsförhållanden
Geogruppen AB 2001-09-27
- Utredning av buller från väg- och järnvägstrafik utredning upprättad av COWI, 2011-09-07

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist , Fernqvist Arkitekter AB i Arvika.
Uppdragsgivare och exploatör är Sven Johanssons Bygg
Eva Karlsson är kommunens planhandläggare.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett enkelt **planförfarande** enligt PBL 5:7 eftersom planen inte är av stor vikt, saknar intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN FÖR PLANLÄGGNINGEN

Samrådsskede

Planförslaget godkänns för samråd och remisser
remisser
Samrådsredogörelse

16 juni
juni-juli
juli

Granskningskede

Granskning om planen ändrats
Särskilt utlåtande

september

Antagandeskede

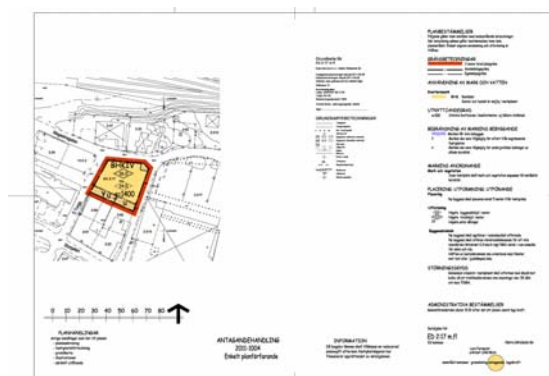
PBN

oktober

Laga kraft

Om besvär ej finns

november



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt skapa nya bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Ed 2:17 och tillåta kontors- och handelslokaler i markplanet. Gällande detaljplan tillåter endast bebyggelse i 2 våningar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3-5 KAPITLET I MILJÖBALKEN

Planens genomförande och markens förändrade användning är förenlig med bestämmelserna i 3-4 kapitlet i miljöbalken (MB).

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. De beskrivs närmare i miljöbalkens 5:e kapitel. Miljökvalitetsnormerna infördes för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Förändringar med stöd av detaljplanen förhindrar inte att uppställda miljökvalitetsnormer kan följas.

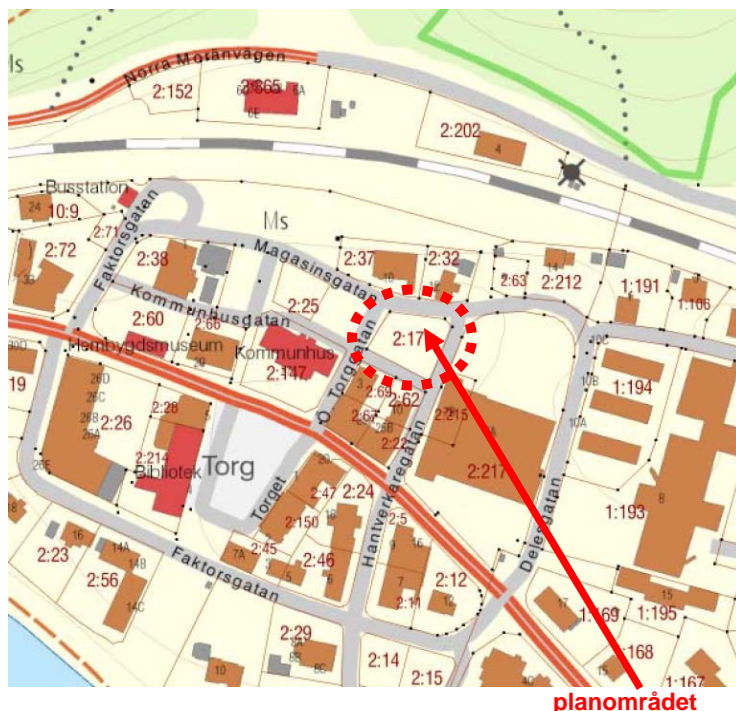
NATIONELLA MILJÖMÅL

Det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" (nr 15: *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas*) har analyserats med hänsyn till buller och vibrationer från järnvägen och föreslagen bebyggelse har bedömts inte försvåra att nå det nationella miljömålet.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet omfattar endast fastigheten 2:17 och den befintliga gatumark som enligt gällande detaljplan skall utgöra kvartersmark. Gatumarken ingår i fastigheten Ed 10:3. Fastighetsreglering pågår.



Areal

Det aktuella planområdet omfattar cirka 1050 kvadratmeter, 842 kvm inom 2:17 och 208 kvm från 10:3.

Markägare

Den berörda fastigheten 2:17 är i enskild ägo, gatumarken från 10:3 kommer att överföras som kvartersmark till 2:17.

Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en grundkarta och fastighetsförteckning. Grundkartan är baserad på kommunens primärkarta. Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00, i höjd RH70.

Planförslaget ritas i digital form med stöd av AutoCAD.

TIDIGARE PLANBESLUT

Översiktliga planer

För Ed tätort gäller en översiktsplan från 2003. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan från 2002.

Till planen hör en illustration som redovisar en stadsbild med ett slutet kvarter med en portik vid en gemensam infart till gården. Nya hus föreslås uppföras i gräns mot gatan. Gällande detaljplan har genomförandetid fram till 2012-04-03. Det innebär att gällande detaljplan ändras trots att planen har genomförandetid. Ägare till berörd fastighet har tillstyrkt att planen ändras.

Förordnanden

Inom området finns inga förordnanden med stöd av Plan och Bygglagen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT

Servitut

Inom området finns idag inga servitut.

Körbar utfart från angränsande fastighet kan säkerställas med ett servitut.

BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Riksintresse (Miljöbalken)

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvården. Detaljplanen kommer inte att innebära att riksintressets syften begränsas eller skadas.

Järnvägen mellan Göteborg och Oslo, norr om planområdet, är ett utpekat riksintresse för kommunikation enligt MB 3 och 8 §§. Exploatering får därför inte påverka möjligheter till drift, underhåll eller framtida utveckling av järnvägen.

Miljöbedömning (Miljöbalken)

Enligt 6 kap 11§ i miljöbalken skall en myndighet som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömning av aktuellt planförslag anses inte den situationen uppstå. Planens konsekvenser för omgivningen eller den inre miljön redovisas mer allmänt i planbeskrivningen under rubriken "plankonsekvenser".

Ett formellt ställningstagande i frågan om miljöbedömning togs av Plan- och byggnämnden då planförslaget godkändes som underlag för fortsatt planläggning (§87,2011-06-16)

Fornlämningar (Kulturminneslagen)

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

KOMMUNALA BESLUT INFÖR PLANUPPDRAGET

Plan och byggnadsnämnd

Plan- och byggnämnden har ställt sig positiv till upprättande av detaljplan.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Planområdet utgörs av mark som idag till huvudsak används för parkering. I planområdets nordöstra del växer ett större träd. Mitt i området ett grupp mindre träd av relativt lågt värde.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har genomförts av Geogruppen under hösten 2001. Inom planområdet finns inga problem med markens stabilitet. Jordlagren utgörs i sin helhet av fast jord. Grundläggning för planerad bebyggelse kan utgöras av hela grundplattor eller längsgående väggsulor i de fasta jordlagren. Under delar av byggnaden planeras källare för förråd och tvättstuga.

Med hänsyn till risk för markvibrationer över accepterad nivå skall i samband med bygglovets lämnas och kontrollplan upprättas finnas en teknisk utredning som redovisar hur byggnaden grundläggs.

Markstrålning

Utförda radonmätningar visar värden mellan 14-28 kBq/m³. Jorden klassas som normalradonmark och all ny bebyggelse ska uppföras radonskyddad.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Planområdet lutar svagt åt nordväst. Inga problem bedöms finna med högt grundvatten eller stillastående ytvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

BEBYGGELSE och MARKANVÄNDNING

Bostadshus med möjligt till kontor och handel i markplanet [BHK]

Planen ger möjlighet att uppföra bostadsbyggnader på högst 4 våningar. Total byggnadsarea beräknas vara högst 1400 kvadratmeter, exklusive källare.

Möjlighet finns att uppföra en byggnad med bara bostäder eller ett bostadshus med kontor och handelslokaler i markplanet. All exploatering sker i enskild regi.

Tillgänglighet

Bostadshuset liksom hela bostadsområdet ska få en mycket god standard vad det gäller tillgänglighet. Bostadshuset och tomplatsen ska vara helt anpassade för personer med rörelsehinder eller nedsatt orienteringsförmåga.

Uteplats

En gemensam uteplats skall finnas för de boende inom fastigheten. Den bör anläggas på bostadstomtens södra sida mot Kommunhusgatan där risken för bullerstörningar är liten.

TRAFIK

Gatumark

Planområdet ansluter i väster (Östra Torggatan) och norr (Magasinsgatan) till lokalgator, i öster till en gårdsgata (Hantverkaregatan). I planen föreslås inga förändringar eller åtgärder inom det kommunala gatunätet.

Tillfarter

Åtkomst till gårdar till fastigheterna i kvarteret säkerställs genom att ett område, "y" på plankartan, av tidigare gatumark kan utgöra tillfart. Detta säkerställs med servitut eller bildande av en gemensamhetsanläggning i en särskild lantmåteriförrättning.

Parkering och angöring.

All parkering skall kunna förläggas till egen tomtmark eller säkerställas på annan mark med stöd av ett servitut. I princip skall det vara möjligt att ordna en parkeringsplats per lägenhet. Ett par platser för rörelsehindrades fordon skall finnas vid entré. I samband med bygglovet och kontrollplanen skall redovisas hur parkeringsfrågan har lösts, möjligheter finns att skapa parkeringsplatser på annan mark inom rimliga gångavstånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya byggnaden kommer att uppföras inom de centrala delarna av tätorten och anslutas till det kommunala va-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt tas om hand inom fastigheten.

EI

Distributionsnätet inom tätorten ägs av Vattenfall. Anläggningar, markkablar på 0,4kV, finns inom och i närheten av planområdet vars lägen är inte exakta då inmätning saknas.

Anslutning till befintligt nät söks av fastighetsägaren. Befintlig kabel i mark redovisas med ett u-område som förhindrar att den byggs över och stöder en lantmåteriförrättning för servitut eller ledningsrätt.

Avfall

Inom den nya byggnaden eller i dess närhet kommer att uppföras rum för hantering av avfall och återvinning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförande

Planen kommer att genomföras av exploatören som förvärvar all mark inom planområdet.

Ansvarsfördelning och samordningsansvar

Exploatören ska också säkerställa att tillfarter till gårdarna till de angränsande fastigheterna kan ordnas.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för planens genomförande

Exploatören har för avsikt att så snart en detaljplan vunnit laga kraft bygga ut området.

Genomförandebudget

Alla kostnader för genomförandet ligger hos exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet sätts till femton (15) år. Då genomförandetiden är slut kan kommunen ändra, upphäva eller upprätta ny detaljplan utan rätt till ersättning för förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom stadsdelen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och markvibrationer från järnväg

Enligt bullerutredning så är störningarna från järnvägstrafiken acceptabla. I bygglovets kommer prövas att de redovisade väggkonstruktionerna reducerar buller från järnvägstrafiken så att antagna riktlinjer om inomhusnivåer kan följas.

Åtgärder för eventuell reducering av vibrationer från järnvägstrafiken prövas också i bygglovets. Enligt utförd geoteknisk utredning så redovisas att det finns inga stabilitetsproblem inom området, jordlagren består genomgående av fast jord.

Buller från väg

Enligt bullerutredningen kan uppstå problem med buller vid en eventuell gemensam uteplats. En uteplats bör därför lokaliseras till en plats på tomtens södra sida, mot Kommunhusgatan. Anläggs den på annan plats, mer utsatt för buller från väg och järnväg, skall den skyddas med ett bullerplank.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid är högst än 10 minuter.

Utrymning ska kunna ske med hjälp av bärbar utskjutsstege. Den når 11 meter vilket innebär att den under gynnsamma villkor når till bjälklaget på den fjärde våningen. I samband med bygglov med tillhörande brandskyddsdocumentation skall lösningar redovisas på hur utrymningen kan säkerställas.

Plangenomförandet

Plangenomförandet i form av nybyggnad av flerbostadshuset kan under en kort tid påverka angränsande bebyggelse med ljud från byggarbetsplatsen.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planens genomförande är att ett bostadshus kan uppföras i ett vackert och centralt läge.

Kommersiell och offentlig service

De boende i det nya huset med sin tomtplats kommer att bo med korta avstånd till tätortens service.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 2002 kommer att gälla vidare med undantag för det aktuella planområdet.

Genomförandetiden är slut 2012-04-03. Fastigheter med behov att trafik till sina gårdar bör säkerställa detta med ett servitut eller bilda en gemensamhetsanläggning.

Boende i grannskapet,

Vissa kommer att få sin utsikt något beskuren då rätten att bygga i fyra våningar skapas. Den nya bebyggelsen kommer att uppföras friliggande vilket bör ge mer sikt mellan byggnader.

Fastighetsförändringar

Tidigare gatumark förs över till Ed 2:17 och därmed bildas en lämplig fastighet. Servitut eller gemensamhetsanläggning kan skapas för att underlätta trafik till gårdarna.

Miljö kvalitetsmål

De av riksdagen definierade övergripande nationella miljömålen som redovisas i miljöbalken bedöms inte överskridas eller äventyras i planförslaget. Miljömålet nr 15 "God bebyggd miljö" berörs direkt på grund av frågor kring buller och vibrationer från väg- och järnvägstrafik. I utredningen om buller dras följande slutsats:

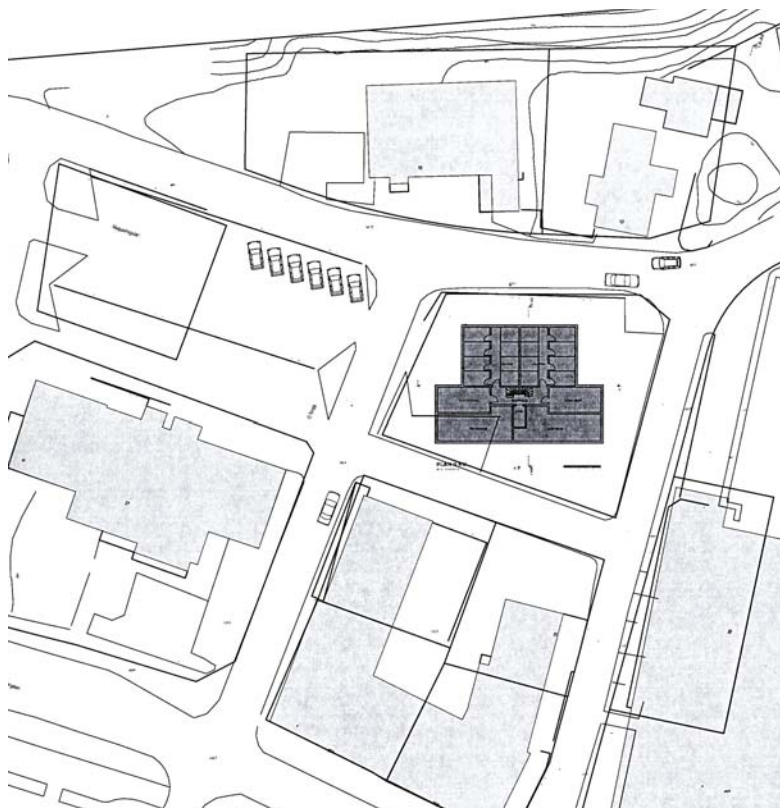
För att kunna erbjuda alla boenden i den planerade byggnaden en uteplats som innehåller ljudkraven så behöver det anläggas en gemensam sådan i skyddat läge. Antingen kan denna placeras mot Kommunhusvägen alternativt på annat ställe med kort 2,2 meter hög uteplatsskärm. I övrigt överskrids ljudnivåerna med en decibel för en lägenhet men då denna har sovrummet mot tystare sida och fastigheten är belägen i stadsmiljö kan avstegsfall åberopas.

ILLUSTRATIONER

Byggherrens arkitekt har tagit fram som underlag för diskussioner och synpunkter skisser på ett hus som ska kunna uppföras inom planområdet med stöd av den nya planen.



Fasadskisser. Skisserna visar den nya byggnaden jämförd med omkringliggande bebyggelse.



Situationsplan. Byggnaden är friliggande på tomtplatsen. Tidigare gata har förändrats till kvartersmark, men den får inte bebyggas och ska också vara öppen för tillfart till gårdarna i kvarteret.



Perspektiv. Bilden är från nordväst och visar ett fyra vånings flerbostadshus, antagligen med delvis utgrävd källare (förråd, tvättstuga, teknikrum) och utformad med ett svagt sluttande tak.

Lars Fernqvist
Arkitekt SAR/MSA
Planförfattare