

PLANPROGRAM FÖR LE-OMRÅDET

Godkännandehandling
2022-05-11

Dnr: 2021-000185.214



Sammanfattning

Le-områdets läge gör området attraktivt för såväl bostadsändamål som turism och rekreation. Befintliga detaljplaner begränsar dock utveckling av bland annat övernattningsmöjligheter inom området. Med anledning av de osäkerhetsfaktorer och de flertal intressen som finns inom området har beslutats att ta fram ett planprogram i syfte att utreda förutsättningar för utveckling av Le-området och att se över vilka behov som finns för att möjliggöra önskad utveckling. Planprogrammet ska också utgöra underlag för framtida detaljplaner och utveckling av området.

Utveckling bedöms till stor del vara möjlig inom befintliga detaljplaner och förutsättningar. Framtida utveckling inom befintlig plan får däremot inte motverka planens syfte. Beroende på omfattning och utformning kan det finnas behov av nya detaljplaner inom området.

Undersökning om betydande miljöpåverkan kan antas enligt 6 kap 5-6 §§ miljöbalken, MB, har gjorts i samband med planprogrammets framtagande.

Utifrån undersökningen kan det vid framtida detaljplanering och bygglov utanför detaljplan finnas behov av att vidare utreda nedanstående frågor. Behovet beror dock på vilken markanvändning som avses.

- Översvämning (områden inom översvämningsrisk)
- Geoteknisk och stabilitetsutredning (ej tillräckligt utredda områden och områden med otillfredsställande stabilitet)
- Föroreningar (ej utredda områden)
- Riskutredning (sydvästra delen)
- Bullerutredning (sydvästra och östra delen)
- Trafikutredning (västra och östra delen)
- Vibrationsutredning (sydvästra delen)
- Kulturmiljöutredning (områden som berör kulturmiljö)
- Naturvärdesinventering (enligt SIS-standard SS 199000:2014)

Dals-Eds kommuns samlade bedömning är att planprogrammet inte antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Någon miljökonsekvensbeskrivning ska således inte göras. Vidare undersökning kommer dock göras i senare skeden av detaljplaneprocessen när det är mer reglerat vilken typ av markanvändning som avses.

Godkännandehandling	0
2022-05-11	0
Sammanfattning	1
Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och huvuddrag	4
1.3 Avgränsning och beskrivning av planområde	4
1.4 Historia och nuvarande markanvändning	5
Tidigare ställningstaganden	6
2.1 Översiktsplan	6
2.1.1 Översiktsplan, Dals-Eds kommun	6
2.1.2 LIS-plan, Dals-Eds kommun	7
2.2 Utvecklingsmål	8
2.3 Detaljplaner	8
2.4 Riksintressen	11
2.4.1 Riksintressen för naturvård	11
2.4.2 Riksintresse för kulturmiljö	11
2.4.3 Riksintresse för friluftsliv	12
2.4.4 Riksintresse för rörligt friluftsliv	12
2.5 Andra värden	12
Förutsättningar för bebyggelse	14
3.1 Landskapsbild	14
3.2 Kulturmiljö	15
3.3 Offentlig service	17
3.4 Tillgänglighet	17
3.5 Lek och rekreation	17
3.6 Strandskydd	18
3.7 Vägar och trafik	18
3.7.1 Trafik	18
3.7.2 Gång- och cykelvägar	18
3.7.3 Kollektivtrafik	19
3.7.4 Parkering	19
3.7.5 Hamnområde	19
3.8 Risker och störningar	19
3.8.1 Geotekniska förhållanden, ras och erosion	19
3.8.2 Radon	22
3.8.3 Buller	23
Järnväg	23
Skjutbana, pistolbana	23

3.8.4 Förorenad mark	23
3.8.5 Olyckor	24
3.8.6 Skyfall och översvämning	25
3.9 Teknisk försörjning	26
3.9.1 Vatten och avlopp	26
3.9.2 Dagvatten	27
3.9.3 Avfall	27
3.9.4 El, tele och fiber	27
Programförslaget	28
Konsekvenser	33
5.1 Behovsbedömning/Miljöbedömning	33
5.2 Miljömålen	34
5.3 Miljökvalitetsnormer	34
5.4 Framtida behov	35
5.5 Samråd	36
5.6 Barnperspektivet	36
Administrativa frågor	37
6.1 Tidplan	37
Ekonomiska frågor	37
7.1 Planprogram	37
7.2 Framtida detaljplaner	37
Källor och underlag	38
8.1 Tidigare utredningar och undersökningar	38
8.2 Kommunala planer	38
Översiktsplan nu-2035. Dals-Eds kommun (2021).	38
8.3 Rapporter	38

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I samband med saneringen av Le-området har medborgardialoger skett kring framtida utveckling. Förslag har kommunicerats på kommunens hemsida och bedömningen görs att dessa förslag till största del är genomförbara inom befintliga detaljplaner. Befintliga detaljplaner begränsar dock utveckling av bland annat övernattningsmöjligheter inom området.

Framtagande av nya detaljplaner som startas upp på kommunens eget initiativ sker enbart på kommunägd mark i samråd en arrendatorer/nyttjanderättshavare som påverkas. På privatägd mark (mark som ej ägs av Dals-Eds kommun) kommer kommunen inte att ta initiativ till att starta upp nya detaljplaner. Nya detaljplanearbeten sker på fastighetsägarens eget initiativ inom privatägd mark.

Le-områdets läge gör området attraktivt för såväl bostadsändamål som turism och rekreation och kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-05-19 § 75 att gå ut med anmälningsblankett för intresse av mark och utveckling inom området. Utifrån inkomna intresseanmälningar framkommer ett behov och önskemål av mark för besöksnäring med övernattningsmöjligheter, aktivitets- och evenemangsområde, handel och bostäder. Sedan tidigare finns också intresse för förvaringslokaler och utveckling av hamnområdet.

Utveckling av Le-området enligt ovan bedöms vara i enlighet med kommunens gällande planer och mål för utveckling, men det finns inom området en rad intressen och osäkerhetsfaktorer, såsom bl.a. översvämningsrisk och geotekniska förutsättningar, som behöver utredas mer. Med anledning av de osäkerhetsfaktorer och de flertal intressen som finns inom området bedöms planprogram bidra till att klargöra behov och genomförbarhet i syfte att skapa bättre förutsättningar för att fatta beslut kring eventuellt framtagande av nya detaljplaner för området.

1.2 Syfte och huvuddrag

Syftet med planprogrammet är:

- att utreda förutsättningar för utveckling av Le-området samt att se över vilka behov som finns för att möjliggöra önskad utveckling.
- att vara ett underlag för framtida detaljplaner och utveckling av området.

1.3 Avgränsning och beskrivning av planområde

Planområdet omfattar området sydöst om Stora Le och inkluderar nuvarande hamnområde, strövområde, område för besöksnäring, parkeringsytor, evenemangsområde och området kring den tidigare slalombacken.

Markytan för området är ca 55,7 ha och innefattar såväl kommunägd som icke-kommunägd mark.

1.4 Historia och nuvarande markanvändning

Området vid Stora Le:s sydöstra strand har historiskt varit ett viktigt område för sågverksamhet och från slutet av 1800-talet/början av 1900-talet fram till mitten av 1980-talet drevs Lee bruk på området. Efter andra världskriget och fram till 1970-talet fanns också en omfattande skrotverksamhet i området.

Området har under lång tid utgjort ett viktigt område för besöksnäring och rekreation. I östra delen av området fanns tidigare en slalombacke och i den västra delen av planområdet fanns tidigare en hoppbacke och en friluftsteater.

Genom området har tidigare järnvägstrafik för såväl gods som personer gått och än i dag används de tidigare banvallarna som promenadstråk.

I dag är området främst ett viktigt område för besöksnäringen. I området finns båthamn med gästhamn och ställplatser. I området finns också kanotuthyrning, strövområde och evenemangsplats.



Planområdet indelat i delområden till vänster och en översiktskarta till höger som visar planområdets placering.

Delområde 1 omfattas av kommunägd mark till största del och arrenderas av Dals-Eds båtklubb som driver båthamnsverksamhet i form av gästhamn, café och ställplats inom området. Cafébyggnaden ägs av kommunen, men arrenderas av Dals-Eds båtklubb som bedriver verksamheten. Ställplatser har bekostats av Dals-Eds Båtklubb. Gästhamn och servicehus sköts av Dals-Eds Båtklubb med ett bidrag från kommunen.

Delområde 2 utgörs av båtbyggor i dagsläget. Båtbyggorna, trädäck och säkerhetsutrustning ägs och används av Dals-Eds båtklubb. Marken inom området ägs av Dals-Eds kommun.

Delområde 3 är idag kommunägt och har tidigare utgjort uppställningsplats som nyttjats av främst Dals-Eds båtklubb. Delar av området har ingått i marksanering till mindre känslig markanvändning, MKM.

Delområde 4 är idag till stor del privatägt och resterande delar kommunägt. Inom området finns uthyrningsverksamhet av kanoter.

Delområde 5 är idag kommunägt. Inom området finns en äldre förrådsbyggnad. Området har ingått i marksanering till mindre känslig markanvändning, MKM.

Delområde 6 är inte kommunägt och arrenderas av en förening som driver motorevenemang på del av platsen. Inom området finns vandringsled och en tidigare slalombacke.

Delområde 7 är kommunägt och utgör ett strövområde.

Delområde 8 är kommunägt. Inom område finns ett LIS-område och på området finns en grillplats.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Översiktsplan

2.1.1 Översiktsplan, Dals-Eds kommun

Området har tidigare varit utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort som har inkluderats i den nya översiktsplanen som fick laga kraft 2021-12-11.

Le-området (se gulmarkerade områden på nedanstående bild) har i samband med FÖP studerats som utvecklingsområde för friluftsliv och turism och i begränsad omfattning för bostadsbebyggelse. Del av området består av förorenad mark och sanering har skett under 2020-2021. Första steget för vidare planering av gulmarkerat område i väster enligt den tidigare FÖP:en, är en övergripande miljökonsekvensbeskrivning med riskanalyser där påverkan av riksintressen och geotekniska förutsättningar kartläggs.



Översiktsbild på utvecklingsområde för friluftsliv och turism samt i begränsad omfattning bostadsbebyggelse.

Gulmarkerat område i öster ovan, benämns som ett läge i spännande västersluttning med härlig utsikt över Stora Le som inte tidigare prövats för bebyggelse. Respektavstånd bör lämnas på norra sidan till befintlig gårdsmiljö. Nuvarande användning i motorsport kan pågå tillsvidare. En förstudie om bebyggelse och förbättrad tillfart till området föreslås som första steg i den tidigare FÖP:en.

2.1.2 LIS-plan, Dals-Eds kommun

Norra delen av planområdet omfattas av ett utpekad LIS-område och Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande bedömt området som lämpligt och förenligt med 7 kap. 18 e § första stycket MB.

Utpekad LIS-område bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas med både bostäder, verksamheter och service i ett naturskönt tätortsnära läge med god tillgänglighet och bedöms kunna bli ett attraktivt tillskott till Eds tätort. Bälåsområdets norra del bör även i fortsättningen användas som småbåtshamn med tillhörande upplag och verksamheter. I LIS-området ingår även vattenområde för ytterligare bryggor.

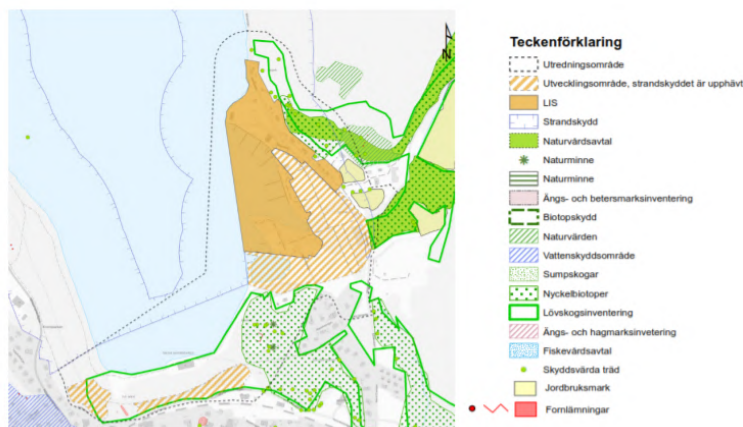


Bild från LIS-plan som bl a redovisar utpekad LIS-område samt utvecklingsområden.

De södra delarna av planområdet redovisas som utvecklingsområden (tre stycken områden totalt) och ligger inte inom strandskyddat område sedan 2014, men anses även fortsatt utgöra LIS-områden.

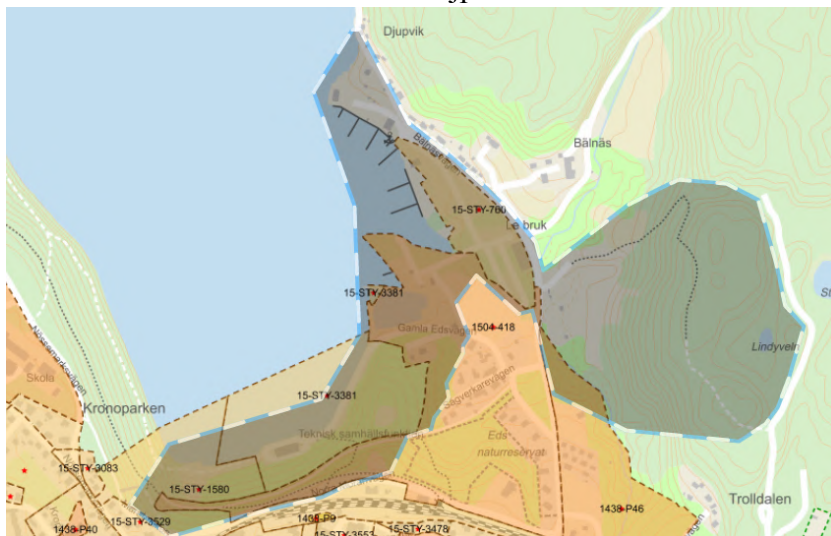
Området gränsar till ett naturreservat, som inte påverkas av föreslagna åtgärder enligt LIS-planen.

2.2 Utvecklingsmål

Kommunfullmäktige fastställde 2019-12-18 § 98 Utvecklingsplan 2020-2023. Målsättningen i utvecklingsplanen är att erbjuda attraktiva boendemiljöer och att ha en levande tätort och landsbygder. I utvecklingsplanen tas också ställning till att besöksnäringen ska vara en naturlig del av samhället och att Dals-Ed ska vara ett starkt varumärke i turistsammanhang.

2.3 Detaljplaner

Delar av området omfattas av detaljplan.



Detaljplaner (gulmarkerat) i området

Delområde 1, 2 och 6 ligger utanför detaljplanelagt område.

Delområde 3 och 5 ligger inom byggnadsplan för Eds samhälle inom kvartersmark med användningsområde industriverksamhet (15-STY-760). Byggnadsplanen antogs 1946-11-14.



Byggnadsplan för Eds samhälle 15-STY-760 (1946)

Delområde 4 ligger inom detaljplan för Leområdet (1504-418) som antogs 1994-02-03. Den norra delen av området omfattas av allmän platsmark, natur. Del av området (nuvarande kanotuthyrning) omfattas av bestämmelsen N, kanotuthyrning. Vattenområde (dammen) omfattas av bestämmelsen fiskodling omringad av allmän platsmark natur. Fastigheten öster om dammen utgörs av bestämmelsen H, rökeri. Del av området omfattas av Stadsplan Brattesta (15-STY-3381) som antogs 1977-05-10 med bestämmelsen kvartersmark fritidsområde.



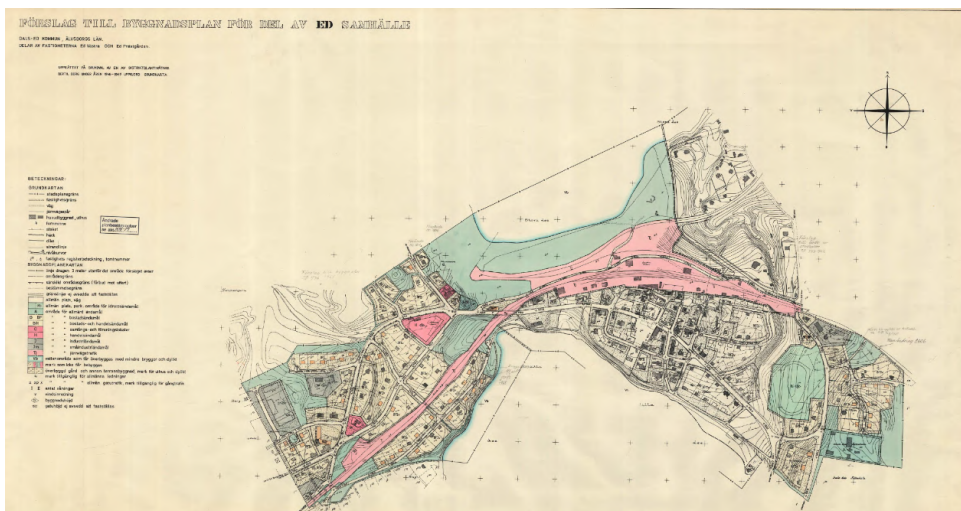
Detaljplan Leområdet 1504-418 (1994)



Stadsplan Brattesta 15-STY-3381 (1977)

Delområde 7 ligger till största del inom stadsplan för Brattesta (15-STY-3381) med bestämmelsen allmän plats, park eller plantering. Till viss del går också delområdet in i detaljplan Leområdet (1504-418) med bestämmelsen allmän plats, natur.

Delområde 8 ligger till största del inom byggnadsplan Eds samhälle (15-STY-1580) antagen 1960-12-23 med bestämmelsen allmän plats, park. Den södra delen av området faller också inom detaljplan för Leområdet (1504-428) med bestämmelsen allmän plats, natur.



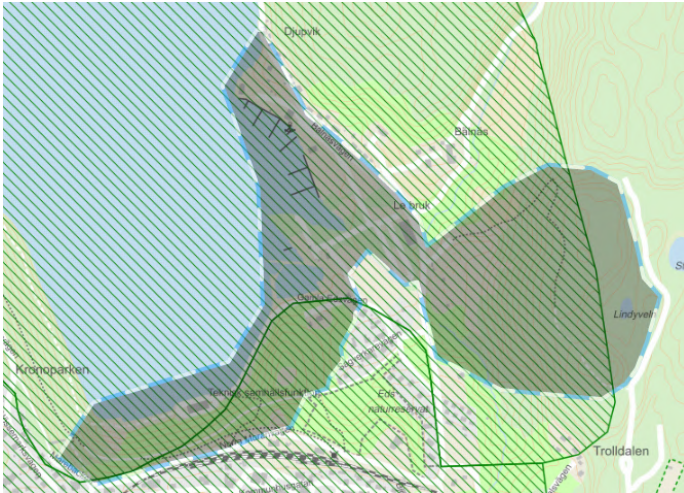
Byggnadsplan Eds samhälle (1960)

Allmänna platser enligt detaljplan är avsedda för gemensamma behov såsom exempelvis gata, torg eller park, och får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskild verksamhet. Allmänna platser får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänhet. Vid allmän plats där kommunen är huvudman enligt detaljplan ska kommunen äga marken.

2.4 Riksintressen

2.4.1 Riksintressen för naturvård

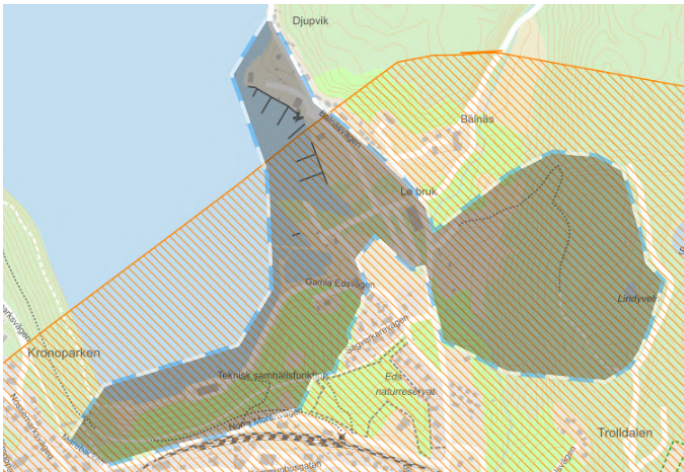
Området ingår i riksintresse för naturvård Stora Le och Dals-Eds platån och Lilla Le.



Riksintresse för naturvård (grönrandigt).

2.4.2 Riksintresse för kulturmiljö

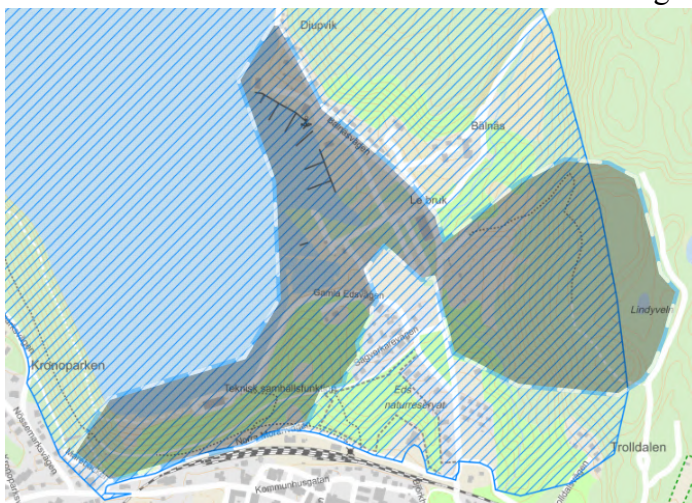
Området ingår i riksintresse för kulturmiljö KP10.



Riksintresse för kulturmiljö (randigt).

2.4.3 Riksintresse för friluftsliv

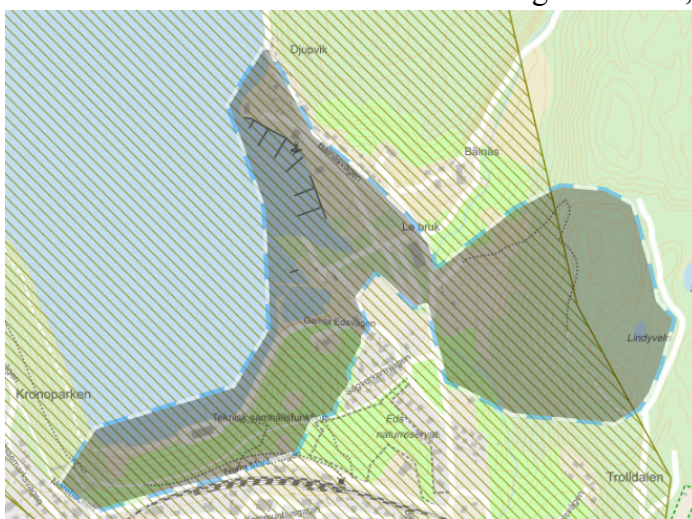
Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.



Riksintresse för friluftsliv (randigt).

2.4.4 Riksintresse för rörligt friluftsliv

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, Dalsland-Nordmarken.



Riksintresse för rörligt friluftsliv

2.5 Andra värden

Kommunen klassar delar av området som klass 1 (högsta klass) i sitt Naturvårdsprogram. Eventuell exploatering behöver undvika dessa, ur natursynpunkt, värdefulla delar av området.

Ungefär mitt i det södra området finns det naturvårdsintressen som består av en nyckelbiotop, som delvis omfattas av naturreservat. För större delen av denna biotop finns det ett naturvårdsavtal. Området är en blandad lövskog med i huvudsak ek och ask samt något lind och klibbal. Grövre lövträd och skog har höga naturvärden. Dessa värden minskar om den skadas/avverkas. Denna del bör undantas från exploatering.

I direkt anslutning till planområdet finns ett naturvårdsavtal som Skogsstyrelsen tecknat. Naturvårdsavtalets miljöbestånd beskrivs som en sedimenttravin med sekundär olikåldrig lövskog med diameterspridning med en del grova askar. Delvis underväxt av hassel. Liten förekomst av död ved. Naturvårdsavtalets önskvärda utveckling och målbild är att områdets naturvärden knutna till skogliga, topografiska, hydrologiska förutsättningar och övriga specifika markförhållanden samt hög/jämn luftfuktighet bevaras och främjas. I vissa ravinskogar bör solexponerade erosionsjordar bibehållas och gynnas. Över tid eftersträvas en god tillgång på naturskogsstrukturer, exempelvis i form av gamla senvuxna/grova träd, olikåldriga högstubbar samt lågor i varierande grad av nedbrytning. Naturliga eller kulturbetingade störningsprocesser liknande de som historiskt påverkat området betraktas normalt som gynnsamma för naturmiljön i området.

Åtgärder som gör att naturvärdena inom naturvårdsavtalet försämrats bör undvikas. Det kan också finnas träd och miljöer utanför avtalet med höga värden vilket kan ge en bra skyddszon mot avtalet.

I, och i anslutning till, planområdet finns skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsens inventering 2019:07.

Planområdet omfattas av Dals-Eds kommuns Trädvårdsplan/naturvårdsplan för Eds tätort, reviderad 2021-08-25:

Område	Beskrivning	Mål
<i>Södra stranden av Stora Le, från hoppbacken till reningsverket (nr. 21)</i>	Brant nordöst-/nordsluttning mot stranden. Promenadvägar. Lövskog – blandskog (tall & löv), delvis med ädellöv. Trädsnitt: övervägande ek men också inslag av björk, asp, sykomorlönn, lönn, ask, tall. Buskskikt: snöbär, druvfläder, rönn, hallon. Parkslide förekommer också vid gamla hoppbacken.	Utsikt över Stora Le. Åldersblandat bestånd av i huvudsak löv med tallinslag. Äldre träd sparas så länge som möjligt, men döende/döda träd tas bort längs stigar. Överst i backen glesare trädsnitt med äldre tallar för att gynna utsikt från bostadshus samt missionskyrkan.
<i>Skansen (nr. 22)</i>	Kuperad mark på moränavlagring, delvis överlagrad med sediment. Brant nordsluttning ner mot Stora Le med blandad ädellövskog. Trädsnitt: ek, lönn, ask, asp, björk, rönn, hägg. Buskskikt: hassel, druvfläder, skogstry samt till viss del förvildad snöbärsbuske och häckspirea. Fältskikt: vitsippa, blåsippa, lungört, liljekonvalj (samtliga vår), sommar sparsamt fältskikt, delvis blåbär, ängssvingel och kruståtel.	Utsikten mot Stora Le från järnvägsstation, hotell Carl XII och bostäder vid Sågverkarevägen är prioriterad. Flerskiktad och olikåldrig ädellövskog med park- och strövområdeskaraktär. Höga värden för biologisk mångfald. Rastplats i gott skick. Gräns mot naturvårdsområde skall vara väl markerad för att undvika överträdelser



<i>Bälånäs (nr. 23)</i>	Gammal industrimark, delvis förbuskad med lövuppslag; björk, asp, gråal. Delvis massivt fältskikt av lupiner.	Avvakta eventuell kommande sanering och därefter ny detaljplan för området.
<i>Småbåtshamnen vid Stora Le (nr. 24)</i>	Parkliknande område med gräsmattor och enstaka träd; björk och sälg.	Attraktivt parkområde med träd som ger en fin inramning till klubbhus och strandkant.
<i>Trolldalen (nr. 25)</i>	Bäckravin i lersediment med olikåldrig lövskog (björk, gråal, asp), delvis ädellövskog (ek, lind, alm, ask). Buskskikt rönn, hassel, fågelbär. Fältskikt bl.a. av strutbräken samt örter under våren. Nyckelbiotop enligt skogsvårdsstyrelsens inventering.	Fri utveckling av området. Död lövved får ligga.

Tabell 1, Trädvårdsplan Dals-Eds kommun



Trädvårdsplan/Naturvårdsplan

3. Förutsättningar för bebyggelse

3.1 Landskapsbild

Området ligger i direkt anslutning till Eds tätort, mellan järnvägen och Stora Le och består av två delområden. Bälånäs, den östra delen, består huvudsakligen av plan mark och är delvis bebyggd. Skansen, den västra delen, utgörs till största delen av en brant sluttning mot sjön.

I samband med planarbete för resecentrum i Ed framfördes förslag på terrasshusbebyggelse vid Skansen. För området har en översiktlig natur- och landskapsinventering upprättats 2010. Inventeringen pekar ut delar av området som bedöms kunna bebyggas. Det viktigaste att värna inför ett eventuellt ianspråkstagande bedömdes vara:

- Stommen av Ek-/Hasselbestånd i brantens nedre hälft samt omkring Skansenhöjden.
- Spåren av banvallar från kommunikation till sågverket vid Stora Le.
- Fornlämningar och naturminnen.

De områden som enligt inventeringen bedömdes kunna tas i anspråk för exploatering var hela den södra delen mellan Norra Moränvägen och nedre banvallen fram till Kungastenen med undantag för ekbeståndet kring vallgraven med sin undre ombunksflora som ska värnas.

En eventuell bebyggelse i området bör förläggas så att sambandet mellan naturreservatet och det övriga lövskogsområdet bibehålls.

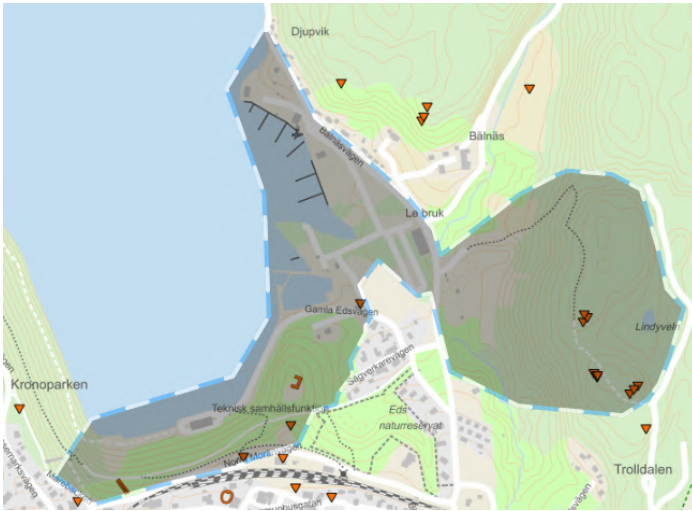


Bild från översiktlig natur- och landskapsinventering Norra Branten mot Stora Le. (Ekote, 2012)

Det östra området, Bälнас, är till stor del bebyggt och utnyttjat för bostadsändamål, småbåtshamn med båtupplag, kanotuthyrning mm och består i övrigt av f.d. industrimark samt i nordost av lövskogsklädda branter mot sjön.

3.2 Kulturmiljö

En del av av planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård, Ed, med ett särskilt delområde, Haknäs, inom planområdet. Förutom den rika förekomsten av fornlämningar av högt arkeologiskt värde finns också särskilda bebyggelsevärden. Inom planområdet finns i kommunens byggnadsinventering från 2013 både en särskilt utvärderad miljö och enskilda fastigheter av särskilt kulturhistoriskt värde.



Översikt fornminnen (rött).

Området Le, Bälånäs och Djupvik är utpekade i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering nr. 53, 2013. I inventeringen framgår att det inom området under 1800-talet etablerades flera trävaruörelser på grund av närheten till vattenvägen där timret färdades. Flotningen går tillbaka till 1600- eller 1700-talet. Från 1879 fanns inom området ett industrispår som höll samman bruksområdet med Dalslands Järnväg längs vilket såväl trävaror som turister färdades. Under 1900-talets senare hälft övergick man från tåg till passagerarbåt vid ändhållplatsen Lee Station som var belägen längst ut på udden. Stationen och ett lagerhus är idag de enda bevarade byggnaderna i sågverksområdet.

Längs med Bälånäsvägen (utanför planområdet) finns ett flertal mindre bostadshus där en del av sågverkets arbetare bodde. Byggnaderna är av olika karaktär och härstammar från slutet av 1800-talet till mitten av 1900-talet. Gården Bälånäs användes från 1870-talet till 1900-talet som bostad åt brukets högre tjänstemän.

De bebyggelsestrukturer som finns kvar i området vittnar om den för orten viktiga sågverksepoken under 1800- och 1900-talet.

I sydvästra delen av planområdet finns spår av banvallar för gamla stickspår, som inte är fornlämningar men har visst kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet finns fornminnen. I anslutning till område 4 finns en fyndplats. Inom delområde 6 finns fornlämningar i form av röse, stensättningar och gränsmärke. Inom delområde 7 finns en fästning/skans samt minnesmärke. I anslutning till delområde 8 finns en fästning/skans samt fyndplats.

Det är viktigt att fornlämningsmiljöerna och bebyggelsevärdena, som utgör kärnvärden i riksintresseområdet för kulturmiljövården Dals-Ed (P10), säkerställs i efterföljande

planering. Inför framtida utveckling/planering krävs samråd med Länsstyrelsen kring fornlämningar.

3.3 Offentlig service

Området har gångavstånd samt goda förbindelser för såväl bil- som cykeltrafik till offentlig service såsom vårdcentral, skola, förskola och kommersiell service i Eds tätort.

Läget mellan tätortsbebyggelsen och Stora Le och goda kommunikationer gör att området har stor potential för utveckling av olika verksamheter med anknytning till hamnverksamhet, turism och friluftsliv, som framför allt sommartid innebär ökad sysselsättning.

3.4 Tillgänglighet

Området har tillgänglighet via ortens gatunät och är beläget i direkt anslutning till järnvägsstation och busstation. Området är till största del anslutet till det kommunala VA-nätet. Den östra delen av planområdet är dock oexploaterad och vid exploatering krävs utbyggnad av ledningar och tillfartsvägar.

En utbyggnad enligt förslaget bedöms inte påverka allmänhetens tillträde till strandområdet negativt.

3.5 Lek och rekreation

Inom området finns detaljplanerad mark för lek i anslutning till bostadstomter. Ingen lekplats finns dock anlagd. Området angränsar till stora grönområden för rekreation, Skansen/Eds naturreservat och Bälån med vandringsleder.

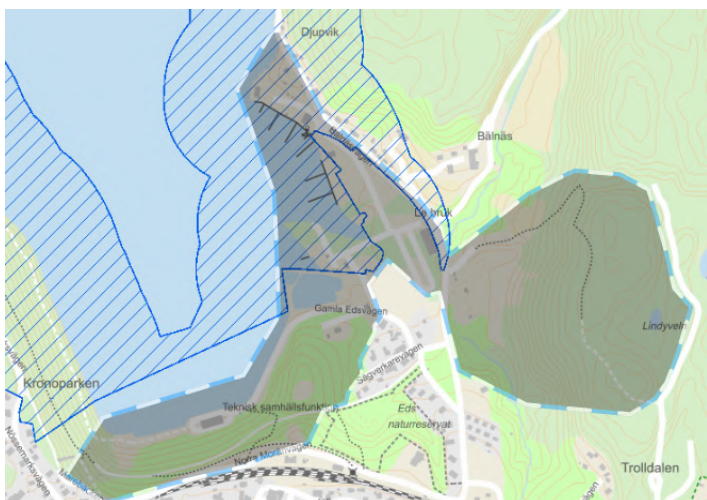
Närheten till tätorten gör att området är av största betydelse för olika friluftsverksamheter.

Naturreservatet och därmed sammanhängande lövskogsområde har mycket höga värden för friluftsliv och rekreation. Markerade vandringsleder finns i området. Naturreservatet (Skansen) är ett betydelsefullt stadsnära naturområde som bör bevaras i sin helhet. Om detta inte är möjligt bör kompensationsåtgärder vidtas.

Småbåtshamnen med tillhörande båtupplag och kanotuthyrningen är verksamheter med anknytning till friluftslivet som kan utvecklas.

3.6 Strandskydd

Le-området omfattas av strandskydd på gata och sjön Stora Le. Stora Le har utvidgat strandskydd till 200 m. Inom delar av området är dock strandskyddet upphävt och kommer ej att återinträda om befintliga detaljplaner upphävs, enligt Länsstyrelsens beslut 2016-09-09 om förordnande om utvidgat strandskydd i Dals-Eds kommun (kartbilaga 1.7).



Strandskydd

Området omfattas av ett utpekat LIS-område.

LIS-området har bedömts som lämpligt i Länsstyrelsens granskningsyttrande 2021-09-08.

Befintliga och framtida verksamheter med anknytning till båtliv och fiske är beroende av direkt vattenkontakt, men är i allmänhet också öppna för allmänheten. I övrigt kommer tillgängligheten till stränderna i området att vara god.

3.7 Vägar och trafik

3.7.1 Trafik

Området är till största del exploaterat och vägar finns. Den östra och västra delen av planområdet är idag delvis oexploaterad.

Till området tar man sig via den kommunala gatan Gamla Edsvägen/Bältnäsvägen (BK2). Från öst nås tillfartsvägen via Gamla Edsvägen som begränsas av en järnvägsviadukt med högsta höjd 2,5 m. Tillfartsvägen kan även nås från väg 2185, Norra Moränvägen (statlig väg, BK1).

3.7.2 Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns längs delar av Norra Moränvägen och Gamla Edsvägen samt genom Skansens strövområde.

3.7.3 Kollektivtrafik

Le-området ligger strax norr om Eds järnvägsstation och Eds resecentrum med kollektivtrafikanslutningar för buss- och tågtrafik.

3.7.4 Parkering

Parkeringsmöjligheter finns idag i anslutning till båthamn. En stor del av området har utgjort parkering vid befintliga evenemang. Eventuell framtida utveckling och detaljplanering behöver säkerställa parkeringsmöjligheter dels för evenemang och dels för båttrailers i anslutning till hamn- och evenemangsområde.

3.7.5 Hamnområde

Eds båthamn och södra delen av Stora Le utgör starten på Dalslands kanal.

Befintliga verksamheter som småbåtshamn och kanotuthyrning kan utvecklas och kompletteras med ytterligare likartade verksamheter med anknytning till båtliv, fiske och turism. Området är attraktivt och lättillgängligt och erbjuder goda parkeringsmöjligheter för besökare.

3.8 Risker och störningar

3.8.1 Geotekniska förhållanden, ras och erosion



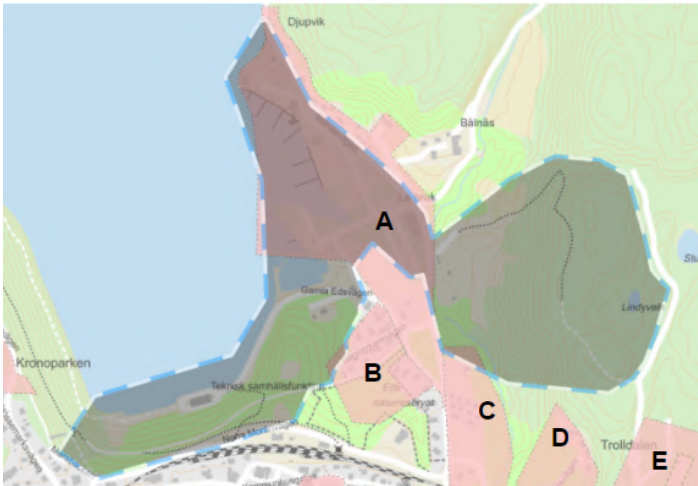
Karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Källa: SGU

Geotekniska förhållanden

Delar av området pekas ut som akksamhetsområde för skred i finkornig jordart i SGU:s karttjänst. Områden närmast Stora Le utgör strandnära akksamhetsområde (randigt) och områden i öst och söder utgör akksamhetsområde enligt efterarbetad lutningsanalys (orange).

Delar av Bälнасområdet och östra delen av Skansen (västra ej undersökt) redovisas i skredriskutredningen från MSB som otillräckligt utredda eller med otillfredsställande stabilitet. I samband med fortsatt planering ska detaljerade geotekniska och stabilitetsutredningar göras.

Geotekniska utredningar har gjorts för delar av, samt i anslutning till, planområdet, vilka framgår av karta nedan.



Karta över geotekniska undersökningar (rosa).

Bälнасområdet (A)

K-konsult har 1985 utfört en geoteknisk utredning området.

Industrimarken var utfylld med diverse fyllning och lokalt kan därför markens bärighet vara låg, men däremot förelåg ingen risk för större skred och stora utglidningar. Förekomsten av lokalt svaga punkter medför att en remsa om ca 10 meter närmast sjön bör lämnas obebyggd och att försiktighet bör iaktas med upplagsytor nära strandkanten. Kompletterande utredningar bedömdes krävas för att fastlägga belastningsnivåer vid olika avstånd till sjön.

För det plana sedimentområdet som i föreliggande plan avsatts för industri bedömdes det finnas behov av att grundlägga alla typer av byggnader med pålar. Området var delvis utfyllt med sättningsbenägen organisk fyllning, vilket innebar att marken framgent kommer att sjunka och att sättningarna därmed blir ojämna.

För sluttningsområdet bedömdes stabiliteten betryggande bortsett från en lokal zon som endast kan exploateras förutsatt att säkerheten mot skred höjs.

Del av Le-området (B)

Geo-Väst AB genomförde 1993 en översiktlig geoteknisk undersökning för del av Le-området (ED 10:5) i samband med detaljplanering (DP14, 1504-418). Vid de borrpunkter som låg längst upp bestod jorden överst av 5-6 m sand på skiktad silt och lera och vid dalbotten bestod jorden av sand- och siltskiktad lera. Jordlagerskikten lutade mellan 1:22-1:30 mot ravinen. Säkerhetsfaktorn mot skred var beräkningsmässigt större än 2,0 vilket bedömdes vara tillräckligt.

Trolldalen (C)

Bohusgeo genomförde 2008 en kompletterande geoteknisk undersökning och utredning för en detaljplan inom fastigheten Ed 1:121 i Ed, Dals-Eds kommun.

Utvärderingen av den odränerade skjuvhållfastheten visade stor spridning och värdena varierade normalt mellan ca 50 och 150 à 200 kPa. I de lägre belägna delarna vid bäcken erhöles värden mellan ca 20 och ca 40 kPa. Silten bedömdes mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Släntstabiliteten bedömdes för slänten i sin helhet under dåvarande förhållanden vara tillfredsställande, men för att säkerställa att eventuella ytliga ras inte ska påverka bebyggelse föreslogs en 10 m bred zon närmast släntkrönet lämnas utan bebyggelse.

Vid nyexploatering bedömdes de planerade byggnaderna kunna grundläggas direkt i mark utan risk för långtidssättningar. Konventionella geokonstruktioner ansågs behöva utföras i geoteknisk klass 2 (GK2).

Vid schaktning bedömdes en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2,0 m. Vid schakt i samband med nederbörd eller riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden är starkt flytbenägen.

Infiltration av dräneringsvatten bedömdes eventuellt kunna orsaka en icke önskvärd, lokal höjning av grundvattennivån och bör därför inte anordnas.

Trolldalen (D)

K-konsult genomförde 1983 en översiktlig geoteknisk undersökning för Trolldalen och skjutbaneområdet i samband med arbetet med områdesplan för Eds tätort.

K-konsult bedömde att området delvis kunde utnyttjas till bostadsbebyggelse. Inom de södra och sydvästra delarna av området avrådde de dock från byggnation p.g.a. löst lagrade jordarter i kombination med högt belägen grundvattennivå, vilket innebar att byggnation bl.a. kräver omfattande dräneringsåtgärder.

I västra området bedömdes byggnader kunna grundläggas med grundsulor eller med plattor.

I samband med detaljprojektering av området ansåg man dock att kompletterande undersökningar bör utföras.

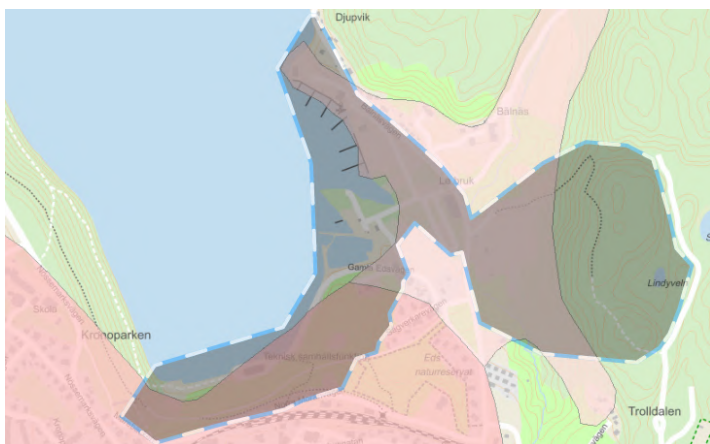
Skjutbaneområdet (E)

K-konsult avrådde från byggnation inom huvuddelen av området p g a stora mäktigheter torv som under byggnader och vägar och ledningar ska utskiftas mot friktionsjord, vilket innebär en orimligt hög grundäggningskostnad. Även byggnation inom bergpartierna bedömdes ge höga grundläggningkostnader p g a stor kvantitet bergschakt.

Ras och erosion

Ras och erosion är viktiga säkerhetsfrågor att beakta i framtida detaljplaner vid branta partier som utgörs av friktionsmaterial och berg.

3.8.2 Radon



Radonkarta

De norra delarna av området (ljusrosa) ligger inom ett lågriskområde för radon med större sammanhängande lerområden. Inom normal- och lågriskområde ställs krav vid bygglovsprövningen att grunden ska byggas radonskyddat.

De södra delarna av området (mörkrosa) ligger inom ett eventuellt högriskområde för radon med isälvsavlagringar, grovsand och grus samt lerskiffer tillhörande Dalslandsgruppen. Inom högriskområde och eventuellt högriskområde ställs krav vid bygglovsprövningen att grunden ska byggas radonsäkert. Alternativt kan en

markradonmätning göras innan startbesked som visar att marken är att betrakta som normal- eller lågriskområde och att radonskyddat uppförande därför är tillräckligt.

Radonsäker byggnation ska säkerställas vid framtagande av ny detaljplan.

3.8.3 Buller

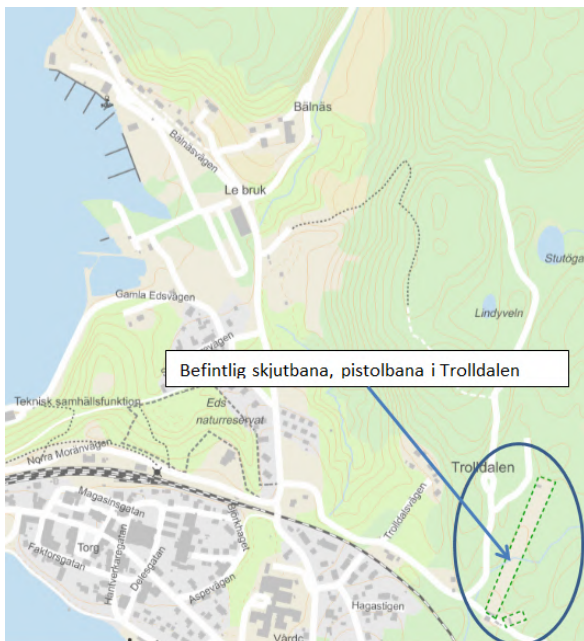
Järnväg

Det finns risk för buller och vibrationer från järnvägen som ska beaktas i det fortsatta planarbetet avseende de sydvästra delarna av planområdet.

Riktvärdet för vibrationer från spårburen trafik som tillämpas av Trafikverket och Naturvårdsverket är 0,4 mm/s vägd RMS, och gäller utrymmen där människor vistas stadigvarande, däribland permanentbostäder. Vibrationer från järnvägen är uppmätta av Banverket 2003 för fastigheten Ed 2:136, norr om Storgatan. Nivån låg då på 0,3 mm/s vägd RMS och ligger under gällande riktvärde.

Skjutbana, pistolbana

Det finns risk för bullerstörningar från befintlig skjutbana och pistolbana i Trolldalen, sydöst om planområdet, som ska beaktas i framtida detaljplaner i delområde 6.



Karta över skjutbana, pistolbana.

3.8.4 Förorenad mark

Inom och i anslutning till LIS-område Bältnäs-Skansan finns föroreningar från Le Bruk, Bältnäs industriområde som har riskklass 1. Inom området har det även bedrivits skrothantering som har riskklass 2. I området finns ett tidigare avloppsreningsverk och en

motorbana med branschklass 4 och ett avloppsreningsverk med branschklass 4. Vid utveckling av området behöver föroreningsproblematiken utredas och åtgärdas utifrån riskbedömning med hänsyn till den tänkta markanvändningen.

Sanering kring sågverksområdet och den tidigare skrothanteringen har finansierats genom bidrag till så kallad ”mindre känslig markanvändning”, MKM, för sågverksområdet och till ”känslig markanvändning”, KM, för de åtta iordningställda tomterna. Saneringen har genomförts under 2020-2021. Av bidragsansökan har framgått att marken omkring sågverksområdet planeras användas som rekreationsområde och för besöksnäring och att tomterna kommer att användas som bostäder. Slutredovisning av de två projekt som drivit denna sanering kommer att inlämnas så snart den ekonomiska redovisningen är genomgången och godkänd av kommunens revisor.

Ett område, delområde 5, ligger ungefär runt ladan i den centrala delen av området. Detta är ett område där tre mindre områden sanerats till riktvärden för MKM, s k mindre känslig markanvändning. Ett syfte med saneringen var att området skulle kunna användas för rekreation, alltså en friluftsbetonad sådan. Därför kan anläggningar för friluftslivets ändamål som faller inom saneringens syfte anläggas där. Djupare schaktning avrådes. Bostäder avrådes starkt. Industrimark skulle kunna vara möjlig, men strider mot saneringens ursprungliga intentioner.

Omedelbart söder om område 5 har sanering utförts för bostadsbyggande och då har riktvärden för KM, känslig markanvändning använts. I randzoner till detta område har dock låga halter av en del föroreningar lämnats då de inte ingick i projekten. Dukar mot återkontaminering har lagts på sådana ställen. Det kan finnas anledning att vidare utreda hur omfattande och hur långt dessa kvarlämnade föroreningar sträcker sig.

Området mot sjön med de två vikarna och udden däremellan, område 4, har provtagits, men ganska glest. Det finns anledning att tro att det kan finnas kvar föroreningar från skrotbilshantering här. Marken bör undersökas innan bebyggelse planläggs. Vikarnas bottensediment innehåller allvarliga föroreningar med bla dioxin och man bör inte muddra där. Om muddring ändå behöver utföras, ska man ansöka om tillstånd enligt miljöbalken och göra en miljökonsekvensbeskrivning med åtgärder för att förhindra spridning av föroreningarna.

I den natur- och landskapsinventering som gjorts kring de södra delarna av planområdet påpekas att man vid eventuella ingrepp i gamla banvallar bör ta i beaktande att forna tiders ogräsgifter (arsenik, kreosot etc.) som kan tänkas bli föremål för marksanering.

3.8.5 Olyckor

För områden inom 150 meter från järnväg kan finnas risk för människors hälsa och säkerhet varför en riskutredning kan komma att krävas.

Området vid Skansen ligger nära järnvägen, vilket är en fara för olyckor (farligt gods), vibrationer och buller. Säkerhetsåtgärder behöver beaktas och integreras i miljön; både

inne och ute. Genom avstånd och placering av utrymningsvägar, uteplatser och ventiler bort från leden för farligt gods kan olycksrisken minimeras.

Skyddsavstånd om 35 meter mellan Norgebanan och byggnader föreligger.

3.8.6 Skyfall och översvämning

Le-området ligger i direkt anslutning till Stora Le som ingår i MSB:s översvämningskartering för Upperudsälven.

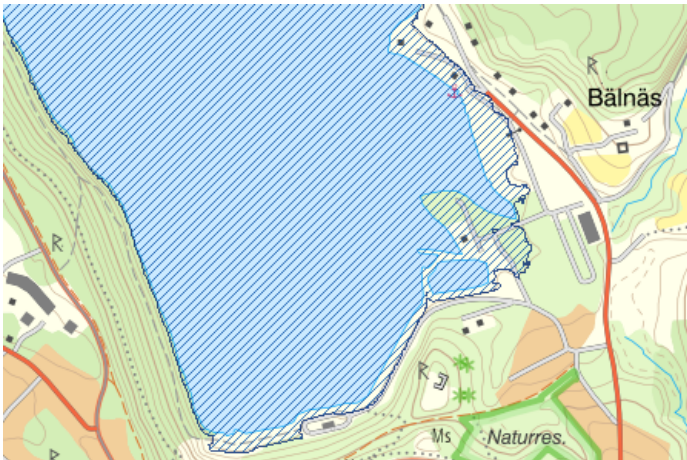
Område 1, 2, 3, 4 och 8 omfattas av 100-årsflöde (områden som statistiskt sett översvämmas 1 gång på 100 år), 200-årsflöde (områden som statistiskt sett översvämmas 1 gång på 200 år) samt av beräknat högsta flöde (områden som översvämmas när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc., grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).



100-årsflöde vid MSB:s kartering av Upperudsälven (2015). Källa: Översvämningsportalen, MSB



200-årsflöde vid MSB:s kartering av Upperudsälven (2015). Källa: Översvämningsportalen, MSB



Beräknat högsta flöde vid MSB:s kartering av Upperudsälven (2015). Källa: Översvämningportalen, MSB

Med hänsyn till risken för översvämningar ska ny bebyggelse enligt kommunens översiktsplan placeras på minst +105,35 (RH2000). Undantag är tillfälliga anordningar som campingplats, båtupplag o dyl.

Framkomligheten till planområdet behöver beaktas i eventuella detaljplaner. Utöver sjövägen finns det till planområdet enbart en tillfartsväg (Bälnäsvägen). Tillfartsvägen kan nås från söder via Gamla Edsvägen och från väst via Norra Moränvägen.

3.9 Teknisk försörjning

3.9.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger till största del inom kommunalt verksamhetsområde för VA och ingår i det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Övriga områden är möjliga att ansluta till det kommunala VA-nätet. Kapacitet för utbyggnad av vatten och avlopp finns för byggnation i viss omfattning.



VA-verksamhetsområden (blårandigt).

För område 8 behöver hänsyn tas till närliggande reningsverk och ev. skyddsavstånd och lukt- och bullerproblematik.

I planområdet finns en pumpstation som kan behöva uppdateras vid eventuell utveckling av området.

3.9.2 Dagvatten

Kommunen bedömer att området klarar den marginellt tillkommande dagvattenmängd som planen genererar då hårdgörningsgraden i stort sett kommer vara densamma. Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten.

3.9.3 Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

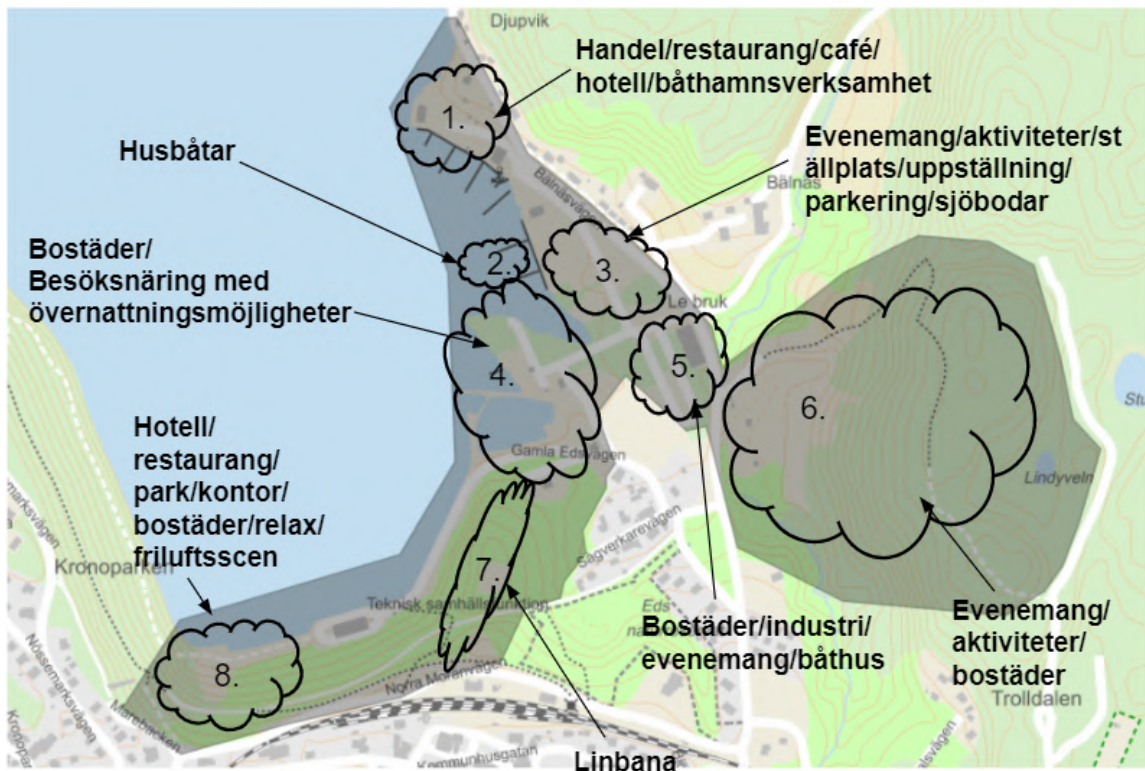
3.9.4 El, tele och fiber

Området är till stor del anslutet till befintligt elnät inom tätorten.

Inom delar av området finns tillgång till fiber enligt bredbandskartan.se.

4. Programförslaget

Le-området är ett utvecklingsområde i attraktivt läge med goda förutsättningar för att stärka attraktiviteten och besöksnäringen i Dals-Eds kommun. Inför planprogrammets framtagande har medborgardialoger skett kring önskad utveckling för området, vilket sammanställs i den översiktliga kartbilden nedan.



1. *Handel/restaurang/café/hotell/båthamnsverksamhet*

Inom området finns önskemål om att befintlig båthamnsverksamhet med café och ställplatser behålls, men att möjligheterna för utveckling av restaurang och eventuellt hotellverksamhet ses över.

Befintlig cafébyggnad samt en större förrådslokal ägs av kommunen, men arrenderas, underhålls och används av Dals-Eds Båtklubb. Marken inom området ägs av Dals-Eds kommun och omfattas inte av detaljplan.

Pågående båthamnsverksamhet (inkl. café och ställplatser) kan fortsätta, men vid ev. utveckling av verksamheten enligt önskemål, kan strandskyddsdispens och bygglov krävas samt ev. behov av att detaljplanera området.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida strandskyddsdispenser, bygglov, detaljplanearbeten och utveckling behöver översvämningsrisk, riksintressen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

2. *Husbåtar*

Området utgör idag plats för båtbyggor, som ägs och används av Dals-Eds båtklubb. Marken är kommunägd och omfattas inte av detaljplan.

Pågående markanvändning kan fortsätta, men vid ev. utveckling av verksamheten kan strandskyddsdispens och bygglov krävas samt ev. behov av att detaljplanera området.

Detaljplan, bygglov och strandskyddsdispens kan komma att krävas vid byggnation av husbåtar. Avlopp behöver hanteras enligt miljöskyddsbestämmelser. Anmälan om vattenverksamhet kan komma att krävas.

Om framtida husbåtar ska avse permanent/tillfällig förtöjning ska utredas i samband med uppstart av framtida detaljplaner, likaså möjlighet till sjöbodar i anslutning till byggor.

Området är utpekad som LIS-område. LIS anges som särskilt skäl för att upphäva strandskydd i framtida detaljplaner.

Vikarnas bottensediment innehåller föroreningar och muddring bör undvikas. Ska muddring genomföras behöver ansökan om tillstånd enligt miljöbalken göras och en miljökonsekvensbeskrivning med åtgärder för att förhindra spridning av föroreningarna tas fram.

Översvämningsrisk behöver beaktas och säkerställas vid ev. framtida utformning.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida detaljplanearbeten och utveckling behöver föroreningsrisk, riksintressen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

3. *Evenemang/aktiviteter/ställplatser/uppställning/parkering/sjöbodar*

Området utgör idag främst en parkeringsyta och det finns önskemål om att möjliggöra plats för större evenemang, serviceanläggning, parkeringar, fler

ställplatser och sjöbodrar.

Området är kommunägt och detaljplanerat för industriändamål.

Pågående markanvändning kan fortsätta, men vid ev. utveckling av verksamheten kan behov finnas av ny detaljplan.

Översvämningsrisk finns i området och utredning kring översvämningsrisk kan behövas vid framtagande av ny detaljplan.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida detaljplanearbeten och utveckling behöver föroreningsrisk, riksintressen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

4. *Besöksnäring med övernattningsmöjligheter/bostäder*

Området utgörs idag främst av olika typer av besöksnäring. Inom området finns önskemål om utvecklade möjligheter för verksamheter kopplat till besöksnäring samt bostäder.

Området är till största del inte kommunägt. Delar av området är dock kommunägd mark och detaljplanerad som allmän platsmark för vilken kommunen ska vara huvudman.

Pågående markanvändning kan fortsätta. För att möjliggöra övernattnings-, bostäder eller försäljning av allmän platsmark krävs ny detaljplan. Detaljplan kan också krävas vid ev. utveckling eller ändring av verksamheten. Av tidigare FÖP framgår att det kan finnas behov av att som ett första steg för detaljplanering av marken inom området genomföra en övergripande miljökonsekvensbeskrivning.

Översvämningsrisk föreligger i större delar av området varför utredning och förslag till åtgärder krävs vid ny detaljplan.

Eventuella föroreningar behöver undersökas på ej utredda områden.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida detaljplanearbeten och utveckling behöver riksintressen, fornminnen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

5. *Bostäder/industri/evenemang/båthus*

Området är kommunägt och utgörs idag främst av en förrådsbyggnad. Nuvarande detaljplan medger användning enligt industriändamål. Området har sanerats till användning för mindre känslig markanvändning i syfte att iordningställa ett rekreationsområde. De förutsättningar som finns med anledning av saneringen och saneringsbidraget behöver beaktas.

Pågående markanvändning kan fortsätta, men vid ev. utveckling av området enligt programförslaget kan bygglov krävas samt ev. behov av att detaljplanera området. För att möjliggöra bostäder krävs ny detaljplan.

Bostäder avråds som framtida användning då marken inte är sanerad för känslig markanvändning och då beviljade saneringsbidrag som medgett saneringen gjorts i syfte om att området ska utgöra ett rekreationsområde. Ett område söder om område 5 har sanerats för känslig markanvändning och där finns färdigställda bostadstomter.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida detaljplanearbeten och utveckling behöver föroreningsrisk, riksintressen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

6. *Evenemang/aktiviteter/bostäder*

Inom området finns önskemål om att bibehålla och utveckla möjligheten till evenemangs- och aktivitetsplats vid nuvarande monsterracebana.

En utveckling av cykling föreslås för området med bl.a. cykelbana och mountainbikeled med eventuell downhillbana (nedförsäkning) vid den tidigare slalombacken.

Området pekas också ut som potentiellt område för byggnation av bostäder i områdets västra del enligt den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort (se avsnitt ovan 2.1 Översiktsplan).

Området är inte kommunägt och omfattas idag inte av detaljplan.

Området består till stor del av stora branter i öst och i västra delen av området finns i dagsläget en evenemangsplats där det årligen genomförs monsterrace.

Pågående markanvändning (monsterracebana) kan fortsätta i nuvarande omfattning utan krav på detaljplan. Vid ev. utveckling av verksamheten kan dock bygglov samt detaljplan krävas beroende på omfattning.

Planering av cykelleder kräver ej bygglov, detaljplan men ska ske i samråd med Länsstyrelsen.

Markanvändning för bostadsändamål i delområdets västra del kräver detaljplan. Ny bostadsbebyggelse får inte skada riksintresset för kulturmiljövård, vilket framtida kulturmiljöutredning får utvisa.

Ett mindre åkerskifte finns inom området östra del. Ändrad markanvändning av jordbruksmark får inte ske i strid mot 3 kap 4 § MB, vilket måste beaktas i tidigt skede i framtida detaljplaner då detta inte är utrett i översiktsplaneringen.

Området är idag till stor del oexploaterat och utbyggnad av ledningar och tillfartsvägar krävs vid eventuell exploatering.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Vid framtida detaljplanearbeten och utveckling behöver föroreningsrisk, riksintressen, fornminnen och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

7. *Linbana*

Inom området finns önskemål om att se över förutsättningarna för att anlägga en linbana för transport mellan järnvägsstationen och Le-området. Området är kommunägt och detaljplanerat med planbestämmelsen natur.

Behov av bygglov och ny detaljplan för anläggande av linbana beror på linbanans utformning samt huruvida den bedöms motverka planens syfte (allmän plats, park eller plantering) och naturvärden.

Linbana får inte skada riksintresset för kulturmiljövård, vilket framtida kulturmiljöutredning får utvisa.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Översiktlig natur- och landskapsinventering har gjorts för området och ska beaktas vid framtida planering.

Vid ingrepp i gamla banvallar behöver eventuell risk för föroreningar beaktas.

Vid framtida planarbeten och utveckling behöver riksintressen, fornminnen, strandskydd och naturvärden beaktas och eventuellt utredas.

8. *Hotell/restaurang/park/kontor/bostäder/relax/friluftsscen*

Området är kommunägt och detaljplanerat som allmän plats, park och natur, där kommunen är huvudman.

För att möjliggöra utveckling av området som strider mot den nuvarande detaljplanens syfte eller vid försäljning av allmän mark krävs ny detaljplan.

Hänsyn vid utveckling av området behöver tas till intilliggande reningsverk och ev. skyddsavstånd samt buller- och luktproblematik som kan förekomma.

Översvämningrisk finns i området och utredning kan komma att krävas vid framtagande av ny detaljplan.

Strandskyddet är upphävt inom delområdet och kommer ej att återinträda om befintlig detaljplan upphävs, enligt Länsstyrelsen beslut 2016-09-09 om förordnande om utvidgat strandskydd i Dals-Eds kommun (kartbilaga 1.7). Området är utpekad som utvecklingsområde för LIS enligt gällande LIS-plan.

För områden inom 150 meter från järnväg kan finnas risk för människors hälsa och säkerhet varför risk- och bullerutredning kan komma att krävas.

Geoteknisk och stabilitetsutredning kan krävas vid planläggning av ej utredda eller ej tillräckligt utredda områden samt områden med otillfredsställande stabilitet.

Översiktlig natur- och landskapsinventering har gjorts för området och ska beaktas vid framtida planering.

Vid ingrepp i gamla banvallar behöver eventuell risk för föroreningar beaktas.

Vid framtida detaljplanarbeten och utveckling behöver riksintressen, fornminnen och beaktas och eventuellt utredas.

5. Konsekvenser

5.1 Behovsbedömning/Miljöbedömning

Området bedöms kunna utvecklas för såväl boende som verksamheter utan att berörda riksintressen påverkas negativt. Rätt typ av verksamheter kan förstärka områdets betydelse för turism och friluftsliv.

Riksintressen kan riskera att skadas om man låter bebyggelse dominera över den skyddsvärda natur- och kulturmiljön. Avstånd och en varsam integration av ny bebyggelse kan tydliggöra värdena och skapa ett naturskönt och attraktivt område. Gestaltad livsmiljö är viktigt att beakta i framtida detaljplaner, så att planering av bebyggelsen sker på ett sätt som bidrar till att skapa, stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

En exploatering av Bälårsområdet enligt förslaget innebär kompletteringar i anslutning till ianspråktagen, tätortsnära mark och bedöms inte medföra negativ påverkan på landskapsbilden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och bifogas planprogrammet. Dals-Eds kommuns samlade bedömning är att planprogrammet inte antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Någon miljökonsekvensbeskrivning ska således inte göras. Vidare undersökning kommer göras i senare skeden av detaljplaneprocessen när det är mer reglerat vilken typ av markanvändning som avses.

5.2 Miljömålen

Planen berör främst miljömålen om frisk luft och begränsad klimatpåverkan samt god bebyggd miljö och säker strålmiljö.

Planerna bedöms bidra positivt till god bebyggd miljö då den tillkommande bebyggelsen utgör en förtätning och upprustning av befintligt område.

Kommunens vilja att undersöka, och vid behov åtgärda, förorenade områden bedöms bidra till positivt till uppfyllelse av övriga miljömål.

5.3 Miljökvalitetsnormer

En utveckling enligt programförslaget följer kommunens översiktsplan. I sitt granskningsyttrande till ny översiktsplan har Länsstyrelsen gjort bedömningen att det som föreslås medverkar till att MKN enligt 5 kap. MB följs. Översiktsplanen hänvisar dock till att miljöbedömning/utredning bör göras där eventuell påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster analyseras och beaktas.

Planområdet ligger i anslutning till vattenförekomsten Stora Le. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen och är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Sjön regleras dessutom på ett sätt som är negativt för fiskbestånden. Vattenförekomsten har bra vattenkvalitet eftersom den inte är påverkad av näringsämnen eller försurning, vilket bekräftas av kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen.

Vattnet klassas som naturligt då det idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE). I Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) anges gränsvärdet för PBDE till 0,0085 (ug/kg vv). Gränsvärdena för PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Muskelprover analyserades från 10 abborrar som fiskats mitt i södra delen av sjön, år 2010. Medelvärdet var 191 µg/kg vv. Gränsvärdet på 20 µg/kg vv är egentligen satt för bedömning i helfiskprov men eftersom de uppmätta halterna överskrider gränsvärdet kraftigt bedöms statusen som ej god med avseende på ämnet. Bedömningen sätts därför som expertbedömning.

Bedömningen baseras inte endast på mätresultatet i fisken utan även på vattenmyndigheternas klassificering för samtliga svenska vattenförekomster som genomförts genom extrapolering enligt bilaga 6 i HVMFS 2013:19. Vattenmyndighetens bedömning är att gränsvärdet för Hg i fisk överskrider i alla Sveriges ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av Hg har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Planen innebär ingen tillkommande hårdgjord yta eller tillkommande farlig verksamhet och bedöms därför inte ge upphov till försämring eller negativ påverkan på grundvattnet i Stora Le.

Området omfattas inte av vattenskyddsområde.

5.4 Framtida behov

Framtida utveckling inom befintliga detaljplaner får inte motverka planernas syfte och beroende på omfattning och utformning kan det finnas behov av att ändra befintliga detaljplaner och att ta fram nya detaljplaner för områden som idag inte omfattas av detaljplan.

Planområdet är beläget i Eds tätort och sedan tidigare exploaterat till största delen. Tänkbara effekter av planens genomförande är att planens genomförande bidrar till en positiv utveckling för Eds tätort med omnejd. Tänkbara konsekvenser av planen är i huvudsak positiva och bedöms ge utökade möjligheter till friluftsliv, rekreation och besöksnäring.

Utifrån undersökningen kan det vid framtida detaljplanering och bygglov utanför detaljplan finnas behov av att vidare utreda nedanstående frågor. Behovet beror dock på vilken markanvändning som avses.

- Översvämning (områden inom översvämningsrisk)
- Geoteknisk och stabilitetsutredning (ej tillräckligt utredda områden och områden med otillfredsställande stabilitet)
- Föroreningar (ej utredda områden)
- Riskutredning (sydvästra delen)
- Bullerutredning (sydvästra och östra delen)
- Trafikutredning (västra och östra delen)
- Vibrationsutredning (sydvästra delen)
- Kulturmiljöutredning (områden som berör kulturmiljö)
- Naturvärdesinventering (enligt SIS-standard SS 199000:2014)

Dals-Eds kommun har genomfört undersökningen för planprogrammet genom att utgå från de förutsättningar och behov som arbetats fram i planprogrammet och tidigare utredningar. För större delar av planområdet bedöms inga nya detaljplaner krävas för att genomföra föreslagen utveckling. För delar kan dock nya detaljplaner bli aktuella i framtiden och Dals-Eds kommun kommer att genomföra ytterligare undersökningar för att bedöma huruvida ett genomförande av framtida detaljplaner kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte i senare skeden av detaljplaneprocessen. Vid dessa skeden kommer marken att vara tydligare reglerad, och undersökningen kan då hanteras utifrån ett konkret förslag.

5.5 Samråd

Planförslaget har varit ute på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) under perioden 3 mars – 7 april 2022.

Underrättelse om samråd skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser, föreningar samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planprogrammet har under samrådstiden funnits tillgängligt för remissinstanser, föreningar, berörda fastighetsägare och allmänheten på kommunens hemsida samt kommunhusets reception i Ed.

Informationsmöte hölls på Utvecklingscenter i Ed den 16 mars 2022 där allmänheten var välkomna att delta, ställa frågor och ta del av en presentation av förslaget. Inbjudan till mötet annonserades i tidningen Dalslänningen tisdagen 8 mars 2022. Frågor och svar som uppkom under mötet antecknades ner och bifogas samrådsredogörelsen (Bilaga 1). Frågor och svar samt material från presentationen publicerades på hemsidan efter mötet.

5.6 Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol ett särskilt ansvar att integrera barnkonventionen i sin planering.

Förutsättningarna för att skapa en god boendemiljö, utifrån ett barnperspektiv, inom planområdet bedöms som goda. Utemiljöer ska utformas med beaktande av barns behov avseende miljö, hälsa, trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighet. Barn bör delta i planeringen av utemiljön i framtida detaljplaner. Barnperspektivet kommer fortsatt att beaktas i framtida detaljplaner när typ av markanvändning är mer fastställt.

Planprogrammet följer intentionerna i gällande översiktsplan, ÖPnu-2035, som fick laga kraft 2021-12-11 där barnperspektivet beaktats i samband med medborgardialogen som pågick 24 okt - 14 dec 2018. Under medborgardialogen fanns en särskild enkät för barn och ungdomar. Frågorna i enkäten handlade om bostäder, infrastruktur, natur, fritid, näringsliv samt mål och visioner. Det fanns också möjlighet att lämna sina synpunkter genom att filma sig själv i skolan och barnen på förskolorna fick skicka in teckningar.

6. Administrativa frågor

6.1 Tidplan

2 Mars 2022	Beslut om samråd
3 Mars - 7 april 2022	Samrådstid (inkl. informationsmöte på plats)
27 April 2022	Beslut om att godkänna samrådsredogörelse
15 Juni 2022	Beslut om att godkänna planprogram och framtida plan för utveckling av området

7. Ekonomiska frågor

7.1 Planprogram

Kommunen bekostar planprogram för Le-området.

7.2 Framtida detaljplaner

Exploatörerna initierar och bekostar framtida detaljplaner inklusive de utredningar, undersökningar och framtida åtgärder som krävs. Med exploatör avses den som exploaterar mark eller fastighet för framtida byggnation.

8. Källor och underlag

8.1 Tidigare utredningar och undersökningar

Kompletterande geoteknisk undersökning och utredning. Bohus-Geo. (2008).

Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning inom Bälнасområdet i Dals-Ed, Dals-Eds kommun. K-Konsult. (1985).

Vibrationsutredning, BRVT 2003:04. (2003).

Översiktlig geoteknisk undersökning. Geo-Väst AB. (1993).

Översiktlig geoteknisk undersökning för områdesplan för Eds tätort, Dals-Eds kommun. K-konsult. (1983).

Översiktlig natur- och landskapsinventering Norra Branten mot Stora Le. Ekote. (2012).

8.2 Kommunala planer

Byggnadsplan Eds samhälle. Dals-Eds kommun (1960).

Byggnadsplan för Eds samhälle 15-STY-760. Dals-Eds kommun (1946).

Detaljplan Leområdet 1504-418. Dals-Eds kommun (1994).

Ed och framtiden. Fördjupad översiktsplan för Eds tätort. Dals-Eds kommun (2012).

Stadsplan Brattesta 15-STY-3381. Dals-Eds kommun (1977).

Trädvårdsplan/ naturvårdsplan för Eds tätort. Dals-Eds kommun (2021).

Utvecklingsplan 2020-2023. Dals-Eds kommun (2019).

Översiktsplan nu-2035. Dals-Eds kommun (2021).

8.3 Rapporter

Inventering av skyddsvärda träd. Dals-Eds kommun samt delar av Bohuslän. 2019:07. Länsstyrelsen (2019).

Kulturhistorisk byggnadsinventering, nr 53, Dals-Eds kommun. Västarvet och Dals-Eds kommun (2013).

Planprogrammet har tagits fram av Elin Andersson, plan- och bygglovingenjör, och Jessica Olsson, kommunstrateg, med medverkan från Magnus Åkesson, samhällsbyggnadschef, Carlos Garcia, VA-chef, samt Björn Hermansson, projektledare för saneringen av Le-området.