

Skala 1: 500 vid ritning i A1-format
Skala 1:1000 vid ritning i A3-format

PLANHANDLINGAR

- övriga handlingar som hör till planen
- planbeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - grundkarta
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

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

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e=000 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Inom tomtplats skall mark och vegetation anpassas till områdets karaktär.
- Schaktslänter och bergväggar skall vara stabila och säkrade mot ras.
- Staket skall finnas där risk för fall kan befaras.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- Ny byggnad skall placeras minst 5 meter från tomtgräns

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Största tillåtna taklutning

Byggnadsteknik

- Ny byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

INFORMATION

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

Detaljplan för

del av ED 10:2

Dals- Eds kommun

Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING

2012-08-28

Normalt planförfarande

Laga kraft 2012-10-05

Lars Fernqvist
arkitekt SAR/MSA

samråd/remisser granskning antagande



Detaljplan för

del av Ed 10:2 Orrvägen

bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län



Detaljplan för

del av Ed 10:2 Orrvägen

bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

DETALJPLANENS IDÉ OCH MÅL

Planens idé är att göra det möjligt att bygga nya bostadshus i bra läge, nära natur och utsikt mot sjö.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

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

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Detaljplan för del av ÅRBOL 1:4 mm från 1990.

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist, Fernqvist Arkitekter AB i Arvika.

Uppdragsgivare och exploatör är Moodhs Markkonsult AB genom Lars Moodh.

Eva Karlsson är kommunens planhandläggare.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett normalt planförfarande enligt PBL 5:6. Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN FÖR PLANLÄGGNINGEN

2012.

Samrådsskede

Planförslaget godkänns för samråd och remisser mars
remisser mars-april
Samrådsredogörelse maj

Granskningskede

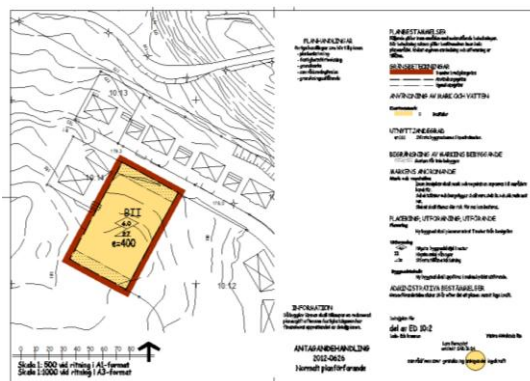
Granskning juni
Granskningsutlåtande juni

Antagandeskede

KF september

Laga kraft

Om besvär ej finns oktober



aktuell plankarta

del av Ed 10:2 Orrvägen

Antagandehandling 2012-08-28/ laga kraft 2012-10-05

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt skapa tomtmark för nya bostäder inom fastigheten Ed 10:2. Gällande detaljplan från 1990 redovisar att planområdet ska utgöra allmän platsmark "PARK".

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).

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt 5:e kapitlet och 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 miljö kvalitetsnormer 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 och föreslagen ny bebyggelse har bedömts inte försvåra att nå det nationella miljömålet.

PLANDATA

Läge och avgränsning, areal

Planområdet omfattar endast 2060 kvm av fastigheten Ed 10:2. Marken ägs idag av kommunen, ett optionsavtal finns om förvärv av marken av enskild exploatör.



Bild från planområdet, januari 2012.

Markägare

Den berörda fastigheten Ed 10:2 ägs av kommunen. Området är i gällande detaljplan allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Då planen vinner laga kraft kommer området att försäljas till enskild exploatör.

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 RH 00. Planförslaget ritas i digital form med stöd av AutoCAD.

TIDIGARE PLANBESLUT

Översiktliga planer

För Ed tätort gäller en översiktsplan från 2003 och fördjupad översiktsplan för Eds tätort från 1995. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan från 1990. Planens genomförandetid tog slut 2005-03-30. Gällande plans syfte är att möjliggöra en bostadsbebyggelse i tätare och glesare form och med olika upplåtelseformer. Planområdet är i gällande detaljplan avsett som parkmark (friytor). I planbeskrivningen redovisas under rubriken "Friytor":

Småbarnslek med sandlådor mm förutsätts att i huvudsak ske på tomtmark. Tre lekplatser med redskapslek redovisas inom området.

Diskussioner pågår inom kommunen om att anordna ett lek- och fritidsområde med bland annat bollplaner mm i anslutning till Stora Sågtjärn. Området skulle betjäna bostadsområden i norra Ed. Planområdet ligger i direkt kontakt med strövområden och spårcentral med bland annat elljusspår, samt nära badsjö och Stora Le. Möjligheterna är därför ovanligt stora för rik fritid med skidåkning och vandrande, bär- och svampplockning."

Förordnanden

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT

Servitut

Inom området finns idag inga servitut.

BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Riksintresse (Miljöbalken)

Planområdet omfattas inte av riksintresse.

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 byggnadsnämnden då planförslaget godkändes som underlag för fortsatt planläggning.

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 byggnadsnämnden har ställt sig positiv till upprättande av detaljplan 2012-02-14.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Planområdet utgörs av mark som idag till huvudsak är naturmark med berg i dagen och kraftiga brottytor.

Parkmark enligt gällande detaljplan har inte genomförts mer än att kommunen har förvärvat marken.

Blivande tomtmark skall anläggas och utformas som på angränsande bostadsfastigheter. I de fall det finns risk för ras från schaktslänter eller bergväggar skall området säkerställas mot olyckor. Vid större nivåskillnader då risk för fall kan befaras skall staket sättas upp.



Flygbild, LG-foto. Röda pilen visar planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har inte genomförts. Området består av ett tunt markskikt på berg eller berg i dagen. Inom planområdet torde det inte finnas några problem med markens stabilitet. Bergsprängning blir erforderlig.

Grundläggning för planerad bebyggelse kan utföras till låga kostnader antingen med hela grundplattor eller torpargrund.

Markstrålning

Jorden klassas som normalradonmark och all ny bebyggelse ska uppföras radonskyddad.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Planområdet lutar åt nordost, i vissa lägen med kraftiga lutningar. Marken inom planområdet kommer sänkas till nivå med befintlig gata, Orrvägen. Bebyggelsen och tomplatser ansluts till befintliga ledningar för dagvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

BEBYGGELSE och MARKANVÄNDNING

Bostadshus [B]

Planen ger möjlighet att uppföra friliggande bostadsbyggnader på högst 2 våningar. Total byggnadsarea beräknas vara högst 400 kvadratmeter. Vind och källare kan inredas.

All exploatering sker i enskild regi.

Exploatören äger idag angränsande fastighet söder om planområdet (Ed 10:12). Med förvärv av planområdet kan uppföras tre nya byggnader av samma storlek som finns inom 10:12 idag.



Bild från Orrvägen januari 2012. Planområdet till vänster på bilden.

Tillgänglighet

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

Uteplats och friytor

Planen innebär att ett område som i gällande detaljplan ska utgöra allmän platsmark förändras till byggbar enskild mark.

Kommunen som är huvudman för den allmänna platsmarken har redovisat att det är inte ekonomiskt eller tekniskt rimligt att förändra "berget" till ett parkområde. Inom korta avstånd från bebyggelsen finns stora områden för lek, friluftsliv och äventyr.

Inom kvartersmark ska anläggas lekplatser och uterum för de yngre barnen.

TRAFIK

Gatumark

Planområdet ansluter i öster till Orrvägen, som är en kommunal gata. I planen föreslås inga förändringar eller åtgärder inom det kommunala gatunätet.

Tillfarter och körbara anslutningar

Samtliga nya fastigheter ansluter direkt till gatumark.

Parkering och angöring.

All parkering skall kunna förläggas till egen tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De nya byggnaderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. I VA-utredning utförd av Sweco, daterad 2011-11-28 "Hydrauliska beräkningar avseende Eds dricksvattenförsörjningsanläggning" har förslag tagits fram hur framtida dricksvattenförsörjning till Toppen högzon kan säkerställas.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt återföras inom tomtplats till marken. Eftersom planområdets mark utgörs av berg på kort avstånd kommer antagligen dagvattnet samlas upp i ledningar och återföras till naturen. Exploatören ansvarar för att dagvattnet återförs till naturen.

Bredband

Längs Orrvägen finns i mark kablar som ägs av Skanova. Eventuell flyttning eller kompettering av kabel initieras och finansieras av exploatören.

EI

Distributionsnätet inom tätorten ägs av Vattenfall Distribution AB. Anläggningar, markkablar på 0,4kV, finns inom och i närheten av planområdet vars lägen är inte exakta då inmätning saknas. Anslutning till befintligt nät initieras och finansieras av exploatören.

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 säkerställa att de nya byggnaderna kan anslutas till det allmänna va-systemet i området. Ledningar med avsättningar finns i Orrvägen.

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 bygggrätt som inte utnyttjats.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom stadsdelen.

SOCIAL HÄNSYN OCH TRYGGHET

Barnperspektiv

Det kommer att finnas tillräckliga friytor i nära anslutning till bostadsområdet för utevistelse och lek.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

För området har inte gjorts någon bullerutredning. Området ligger långt från större bullerkälla och nära inpå orörd terräng.

Ras och fall

Fastighetsägaren säkerställer schaktslänter och bergväggar samt monterar staket för att undvika olyckor inom området.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insattid är högst än 10 minuter. Utrymning ska kunna ske med hjälp av bärbar utskjutsstege.

Plangenomförandet

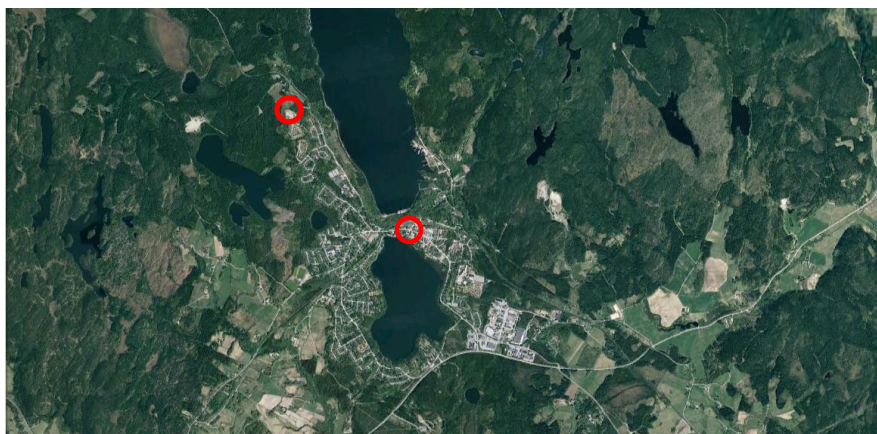
Plangenomförandet i form av sprängning och borttransport av bergmassor kan under en kort tid påverka angränsande bebyggelse med ljud från byggarbetsplatsen.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planens genomförande är att tre nya bostadshus kan uppföras i ett vackert och naturnära läge inom planområdet och Ed 10:12.

Kommersiell och offentlig service

De boende i det nya huset med sin tomplats kommer att bo i ett ytterområde med relativt långa avstånd till tätortens service.



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1990 kommer att gälla vidare med undantag för det aktuella planområdet. Genomförandetiden är slut 2005-03-30.

Boende i grannskapet,

De boende i grannskapet kommer inte påverkas negativt om planen förändras. Den nya byggrätten ger marginella effekter på antal boende i området, de nya byggnaderna begränsar inte utsikt eller öppenheten i området. Ett relativt oanvändbart område med risker för olyckor försvinner. I områdets närhet finns goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Fastighetsförändringar

Mark som idag ingår i kommunens allmän platsmark fastighet (Ed 10:2) överförs till den enskilda bostadsfastigheten Ed10:12 (2000 kvm).

Nya servitut eller ledningsrätter kommer inte behövas för att säkerställa ledningar.

Miljö kvalitetsmål

De av riksdagen definierade övergripande nationella miljömålen som redovisas i miljöbalken bedöms inte överskridas eller äventyras i planförslaget.

Klimatanpassning

Inga eventuella klimatanpassningsåtgärder bedöms behöva integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Energi hushållning

Frågan om energihushållning bevakas i bygglovskedet. Uppvärmning med energi från förnybara källor är långsiktigt lämpligt.

Lars Fernqvist
Arkitekt SAR/MSA
Planförfattare