

GRUNDKARTA  
NORDÖSTRA ÄNG

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2004  
AV LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
GENOM UTDRAG UR KOMMUNENS  
PRIMÄRKARTEVERK  
KOORDINATSYSTEM: RT R05 7,5 G0N V 650  
HÖJDSYSTEM: RH 00  
MÄTKLASS: III  
BETECKNINGSTANDARD: HMK-Ka.D  
SKALA 1:1000

# DALS-ED 1438-P22

## UPPLYSNINGAR

Plänen utgörs av:  
- plankarta med bestämmelser  
och illustrationskarta

Till planen hör:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- utlåtande efter utställning  
- fastighetsförteckning  
- geoteknisk understickning

Byggnadsarea avser den area som en byggnad upptar på marken.  
Bruttoarea avser den totala arean av samtliga våningsplan.  
För exakt beräkning och definition se Byggstandard SS 02 10 53  
(SIS Swedish Standards Institute).

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Miljö- och byggnadsnämnden har tolkat att denna linje utgör botten gräns för "omedelbar närhet av bostadshuset" för placering av bygglovsbefriade komplementbyggnader enl. Plan- och bygglagen 8 kap 4 § 4 pkt. Denna gräns ligger innanför gräns för genomsnittlig släntlutning brantare än 12 (gräns för byggbarhet enl. geoteknisk understickning).
- Förestägen ny fasthetsgräns mellan Äng 127 och 194
- Den som önskar bygga en brygga skall sända in ansökan om vattendom till länsstyrelsen
- Kommunägd tomt i korsningen Skogsvägen - Stjörbacken får nyttjas som grönyta - lekplats så länge det finns avtal med de boende om nyttjanderätt och skötsel.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GENOMFART Genomfartstrafik
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- CE-VÄG Gång- och cykelväg
- PARK Anlägg park
- NATUR Naturområde
- P-PLATS Parkering

Kvartersmark

- B Bostäder
- BH Bostäder, handel
- CB Lägen/kursgård, vandrarhem, bostäder
- E Tekniska anläggningar (Transformatorstationer)

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB<sub>1</sub> Bryggor för intilliggande bostadsfastigheter

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Lek Lekplats
- Boll Fotbollsplan

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 000 Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark
- e<sub>2</sub> 000 Största byggnadsarea per fastighet

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus/garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

### MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- s Vindskydd för lägerverksamhet får anordnas
- Parkering Parkeringsplats skall finnas
- Utfart, stängsel
- Utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, UTSEENDE

- Placering
- p<sub>1</sub> Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustration
- Utformning
- I, II Högsta antal våningar med högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad på 4,5 resp 6,5 meter och för gårdsbyggnader/garage på 3,0 meter.
- Högsta byggnadshöjd i meter
- v<sub>2</sub> Sufterrängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- Utseende
- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse skall utformas med fasader av stående träpanel och tak av rött lertegel som ansluter på ett modernt sätt till karaktärsdrag hos kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen.
- f<sub>2</sub> Ny bebyggelse (komplementbyggnader: gårdsbyggnader/garage) skall utformas med fasader av stående träpanel och tak av rött lertegel som ansluter till gårdsbyggnadskaraktär och intilliggande bef. huvudbyggnad.

Byggnadsteknik

- D<sub>1</sub> Vid schaktning bedöms en släntlutning av 21 erfodras vid ett max schaktdjup av ca 2 m. Vid schakt under grundvattennivå, vid nederbröd eller riktig vatteninfiltration kan fackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfodras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas, att jorden delvis är flytbenägen.
- D<sub>2</sub> Uppfyllnader i stamt mot sjön får ej utföras.
- D<sub>3</sub> Tillbyggnad respektive nybyggnad som innehåller boningsrum skall utformas så att riktvärden för trafikbuller kan uppnås: 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22.00-06.00)

Värdefulla byggnader och områden

- Q<sub>1</sub> Befintliga byggnaders träfasader med detaljer skall bevaras liksom tak av lertegel i förekommande fall. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Vid byte av takmaterial skall rött lertegel användas. Endast mindre tillbyggnader anpassade till respektive byggnads karaktär tillåts.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
- Genomförandetiden slutar tio år efter det datum beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.
- Ändrad lovplikt
- a<sub>1</sub> Geoteknisk understickning krävs inför bygglov för nybyggnad

### DEL 1

## DETALJPLAN FÖR NORDÖSTRA ÄNG

Eds tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 2004-03-17

Magnus Wängdahl  
Arkitekt

ARKITEKT-  
TRIANGELN  
Arkitektgruppen AB, Högskolegatan 2, 461 30 Trollhättan  
Tel: 0520-422000 Fax: 0520-422000  
E-post: info@arkitektgruppen.se

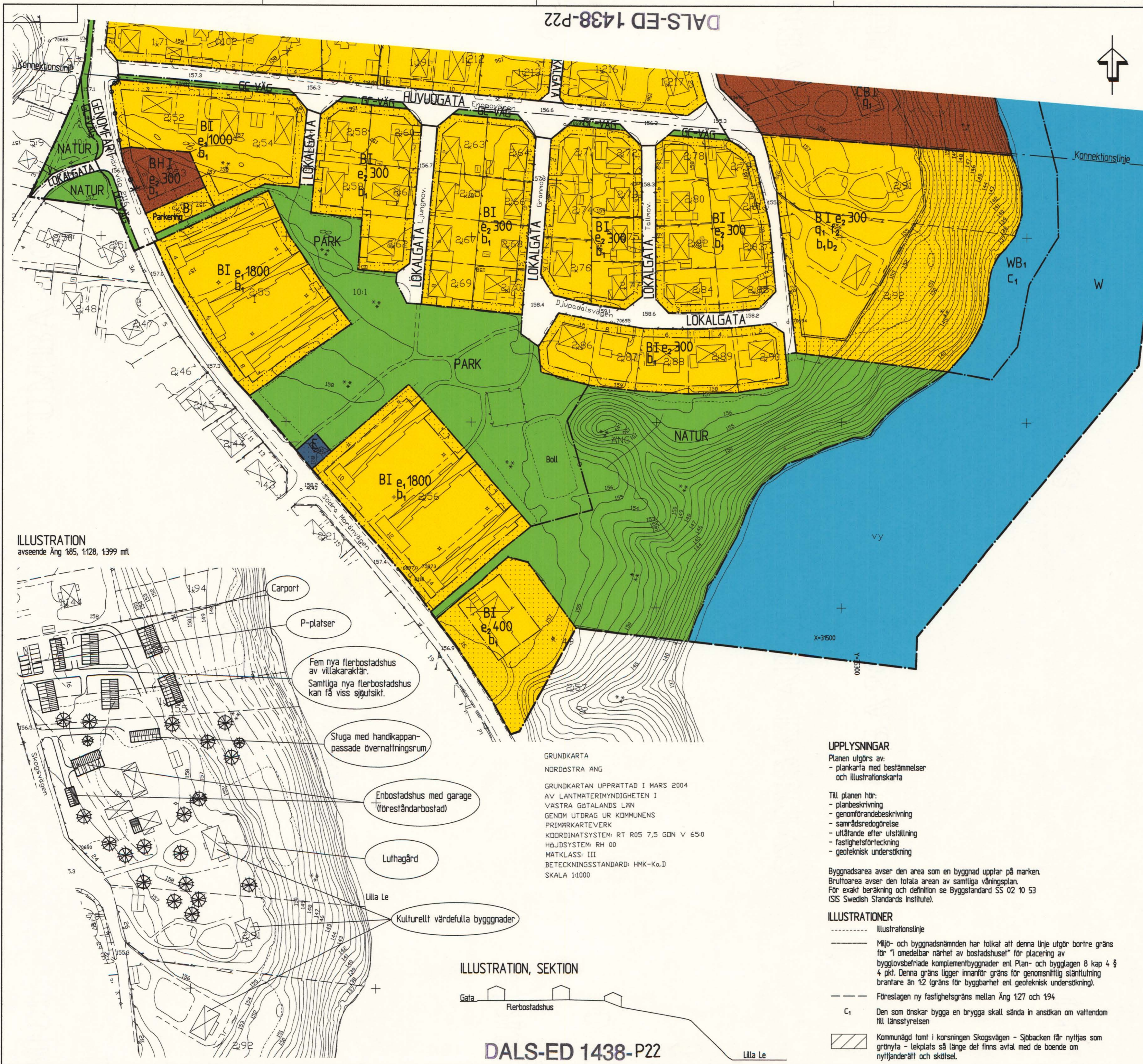
A1 Skala 1:1000 A3 Skala 1:2000  
0 10 20 30 40 50 100 150

Beslut datum  
2004-08-25/KF 879  
Laga kraft  
2004-09-27

Reviderad datum  
2004-06-17

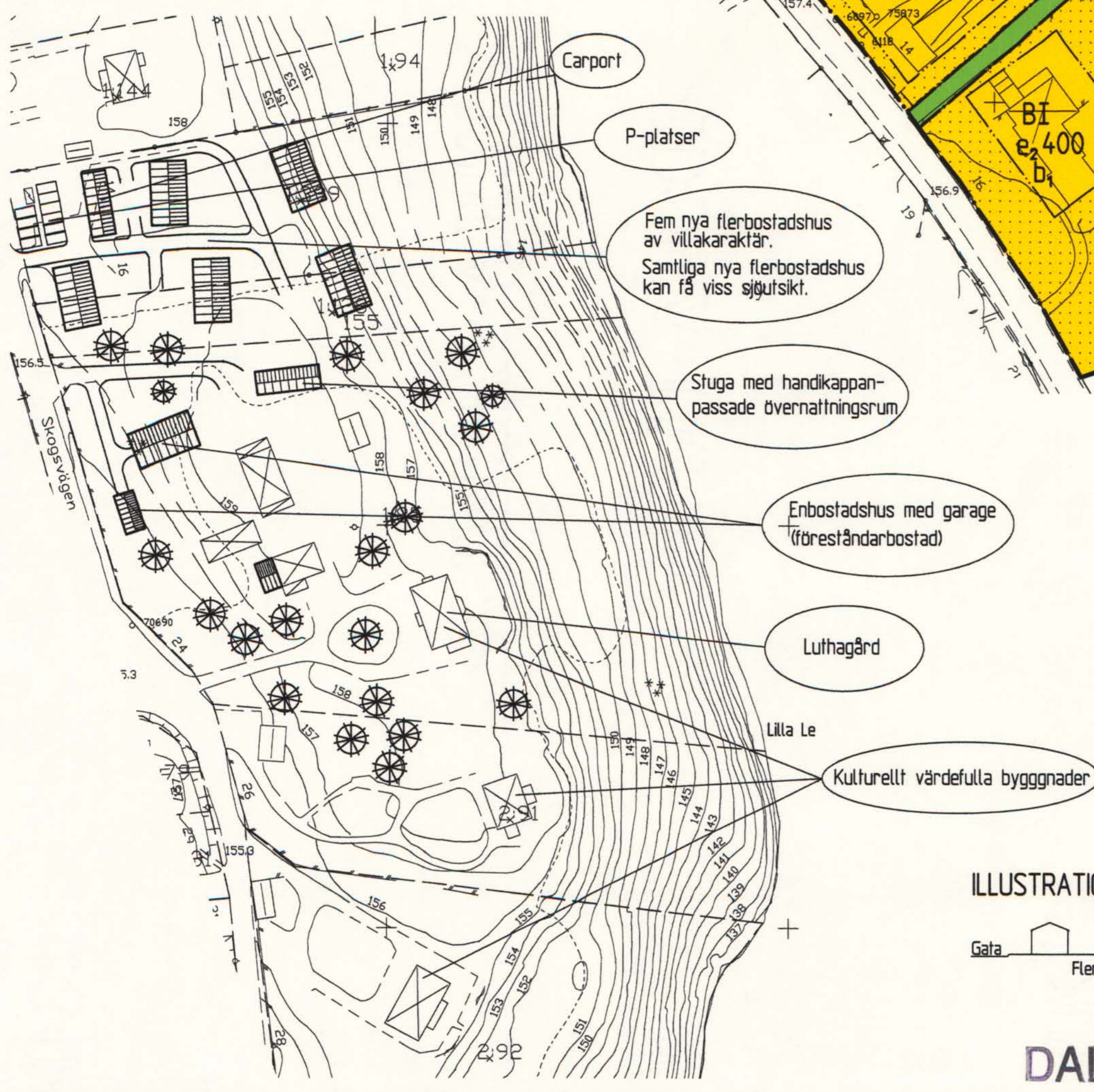
- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling, rev
- Antagandehandling

# DALS-ED 1438-P22



- PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet
- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- GENOMFARTSTRAFIK: Genomfartstrafik
  - HUVUDGATA: Trafik mellan områden
  - LOKALGATA: Lokaltrafik
  - GE-VÄG: Gång- och cykelväg
  - PARK: Anlagd park
  - NATUR: Naturområde
  - P-PLATS: Parkering
- Kvarteretsmark
- B: Bostäder
  - BH: Bostäder, handel
  - CB: Lager/kursgård, vandrarhem, bostäder
  - E: Tekniska anläggningar (Transformatorstationer)
- Vattenområden
- W: Öppet vattenområde
  - WB1: Bryggor för infälliga bostadsfastigheter
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- Lek: Lekplats
  - Boll: Fotbollsplan
- UTNYTTJANDEGRAD**
- E1 000: Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark
  - E2 000: Största byggnadsarea per fastighet
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
  - Marken får endast bebyggas med uthus/garage
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
  - Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- MARKENS ANORDNANDE**
- Mark och vegetation
- s: Vindskydd för lägerverksamhet får anordnas
  - Parkering: Parkeringsplats skall finnas
  - Utfart, stängsel
  - Utfart får inte anordnas
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, UTSEENDE**
- Placering
- P1: Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustration
- Utformning
- I, II: Högsta antal våningar med högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad på 4,5 resp 6,5 meter och för gårdsbyggnader/garage på 3,0 meter.
  - Högsta byggnadshöjd i meter
  - V2: Suterängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- Utseende
- f1: Ny bebyggelse skall utformas med fasader av stående träpanel och tak av rött lertegel som ansluter på ett modernt sätt till karaktärsdrag hos kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen.
  - f2: Ny bebyggelse (komplementbyggnader: gårdsbyggnader/garage) skall utformas med fasader av stående träpanel och tak av rött lertegel som ansluter till gårdsbyggnadskaraktär och infälliga bef. huvudbyggnad.
- Byggnadsteknik**
- B1: Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av ca 2 m. Vid schakt under grundvattennivån, vid nederbörd eller riklig vatteninfiltrering kan fläckare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas, att jorden delvis är flytbenägen.
  - B2: Uppfyllnader i slänt mot sjön får ej utföras.
  - B3: Tillbyggnad respektive nybyggnad som innehåller bostadsrum skall utformas så att riktvärden för trafikbuller kan uppnås: 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22.00-06.00)
- Värdefulla byggnader och områden
- Q1: Befintliga byggnaders träfasader med detaljer skall bevaras liksom tak av lertegel i förekommande fall. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Vid byte av takmaterial skall rött lertegel användas. Endast mindre tillbyggnader anpassade till respektive byggnads karaktär tillåts.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid
- Genomförandetiden slutar tio år efter det datum beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.
- Ändrad lovplikt
- a1: Geoteknisk undersökning krävs inför bygglov för nybyggnad
- DEL 2**  
**DETALJPLAN FÖR NORDÖSTRA ÄNG**
- Bestut datum: 2004-08-25/KF 879  
Laga kraft: 2004-09-27
- Upprättad: 2004-03-17  
Reviderad datum: 2004-06-17
- Arkitekt: ARKITEKT-TRIANGELN  
A1 Skala 1:1000 A3 Skala 1:2000
- 0 10 20 30 40 50 100 150

**ILLUSTRATION**  
avseende Äng 185, 1128, 1399 mfl



**GRUNDKARTA**  
NORDÖSTRA ÄNG

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2004 AV LANTMÄTERIENHETEN I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN GENOM UTDRAG UR KOMMUNENS PRIMÄRKARTEVERK KOORDINATSYSTEM RT 905 7,5 GDN V 650 HÖJDSYSTEM RH 00 MÄTKLASS: III BETECKNINGSTANDARD: HMK-Ka.D SKALA 1:1000

**UPPLYSNINGAR**

Planen utgörs av:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- utlåtande efter utställning  
- fastighetsförteckning  
- geoteknisk undersökning

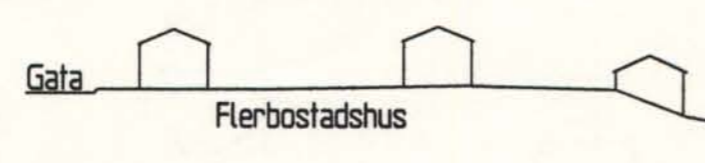
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- utlåtande efter utställning  
- fastighetsförteckning  
- geoteknisk undersökning

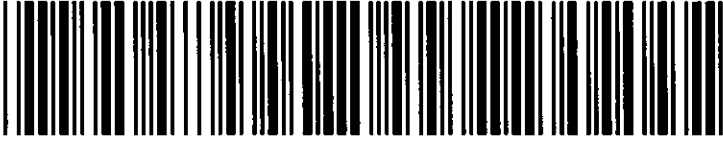
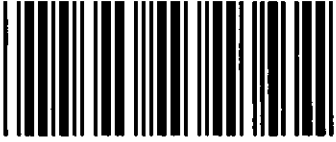
Byggnadsarea avser den area som en byggnad upptar på marken. Bruttoarea avser den totala arean av samtliga våningsplan. För exakt beräkning och definition se Byggstandard SS 02 10 53 (SIS Swedish Standards Institute).

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationstjärta
- Miljö- och byggnadsnämnden har tolkat att denna linje utgör botten gräns för "omedelbar närhet av bostadshuset" för placering av bygglovsbefriade komplementbyggnader enligt Plan- och bygglagen 8 kap 4 § 4 pkt. Denna gräns ligger innanför gräns för genomsnittlig släntlutning brantare än 1:2 (gräns för byggbarhet enligt geoteknisk undersökning).
- Föreslagen ny fastighetsgräns mellan Äng 127 och 194
- Den som önskar bygga en brygga skall sända in ansökan om vattendom till länsstyrelsen
- Kommungädd tomt i korsningen Skogsvägen - Sjöbacken får nyttjas som grönyta - lekplats så länge det finns avtal med de boende om nyttjanderätt och skötsel.

**ILLUSTRATION, SEKTION**





**Akt nr:**  
**1438 - P22**

\*AU\$1438-P22\*

Upprättade år 2004	Ärendenummer O043760
Ärende Detaljplan nordöstra Äng Eds tätort Dals-Eds kommun	
Kommun Dals-Ed	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

- ..... band
- ..... numrerade sidor
- ..... inneliggande kartor
- ..... andra kartor

## **DETALJPLAN FÖR NORDÖSTRA ÄNG, EDS TÄTORT I DALS-EDS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Kommunfullmäktige har den 25 augusti 2004, § 79, antagit detaljplan för nordöstra Äng, Eds tätort, Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

### **LAGA KRAFT**

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut kommit in till kommunstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

**På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 27 september 2004.**



Eva Karlsson  
Förvaltningsassistent



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Gunnar Wockatz  
0521-60 54 91  
gunnar.wockatz@o.lst.se

DALS-EDS KOMMUN Miljö- och Byggnadsnämnden	
2004 -09- 1 0	
Dnr 02/287	Diariapl.b. 217

BESLUT  
2004-09-01

Diarienummer  
402-45252-2004

Sida  
1(1)

DALS-EDS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN	
2004 -09- 0 9	
Dnr 03/225	Diariapl.b. 217

Kommunfullmäktige i  
Dals-Eds kommun  
Box 31  
668 21 ED

**Beslut enligt 12 kap plan- och bygglagen (PBL) med anledning av kommunens antagande av detaljplan för nordöstra Äng, Eds tätort i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län**

Ref. till antagandehandlingar upprättade den 17 mars och reviderade den 17 juni 2004.

**Kommunens antagandebeslut**

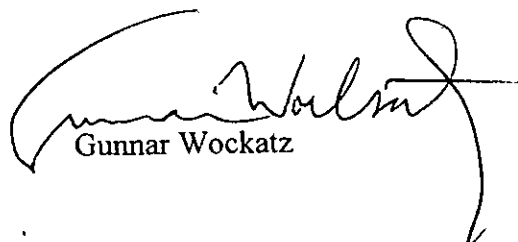
Kommunfullmäktige beslutade den 25 augusti 2004 att anta denna detaljplan.

**Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att **inte** pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap 1 § PBL.

**Upplysning**

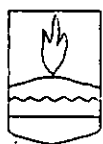
Enligt 13 kap 4§ PBL får Länsstyrelsens beslut inte överklagas.



Gunnar Wockatz

Kopia till:

Akten  
Vägverket Region Väst, Vänersborg  
Pärmen



§79

Diariernr 03/225.214

**Detaljplan för del av Äng - Äng 1:399 m fl.**

Förslag till detaljplan för Nordöstra Äng har upprättats och varit utställt enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 23-26§§.

Utställning har skett under perioden 26 mars till och med 29 april 2004.  
9 yttranden lämnades in.

Ett av yttrandena har föranlett att planen reviderats. Revideringen avser tillägg till planbestämmelserna för att klara bullerkrav vid ny- och tillbyggnad inom området närmast järnvägen. Revideringen saknar intresse för allmänheten och därför har ny utställning inte anordnats. Berörda fastighetsägare har fått två veckor på sig att skriftligen inkomma med eventuella synpunkter. Inga yttranden har lämnats in. Informationsmöte ordnades den 2 augusti 2004.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2004-08-25, § 72, beslutat godkänna den reviderade planhandlingen och överlämna denna till kommunfullmäktige för antagande.

**Beredning**

Miljö- och byggnadsnämnden  
Kommunstyrelsen, § 177, 2004-08-25.

I ärendet yttrar sig Ahmed Habchi (mp) och Martin Carling (c).

**Kommunfullmäktiges beslut**

- Kommunfullmäktige beslutar anta föreliggande detaljplan för nordöstra Äng Äng 1:399 m.fl.

Expedieras:  
MBN

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanen antagen av KF 2004-08-25 / §79

Laga kraft 2004-09-27



Vy över del av nordöstra Äng

## DETALJPLAN FÖR NORDÖSTRA ÄNG

Eds tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län

### PLANBESKRIVNING

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-03-17. Reviderad 2004-06-17.

#### HANDLINGAR

Planen utgörs av:

- plankarta med bestämmelser och illustration

Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning
- fastighetsförteckning
- geoteknisk undersökning

Lantmäterimyndigheten  
Västra Götalands län

2004 -10- 2 5

Dnr.....



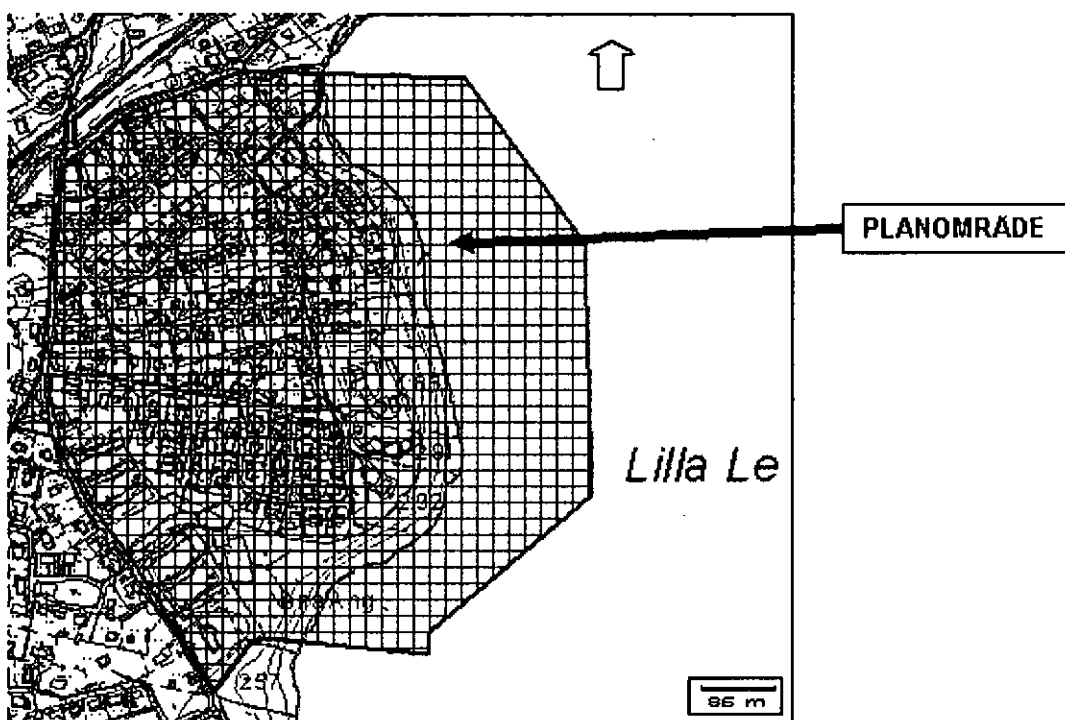
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är i huvuddrag:

- att möjliggöra byggnation av mindre flerbostadshus på fastigheterna Äng 1:128 och 1:399
- att anpassa planbestämmelserna till Stiftelsen Luthagårds nuvarande läger- och vandrarhemsverksamhet på fastigheten Äng 1:85
- att utöka byggrätten för enbostadshusen i området för anpassning till dagens användningssätt
- att samtidigt ersätta några äldre mindre planer.

## LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i västra delen av Eds tätort.



## AREA

Planområdet omfattar ca 25 ha landyta och ca 15 ha vatten. Det omfattar ett område från Ängsvägen vid järnvägen i norr, Grenebacken i väster, Södra Moränvägen (Grenebackens förlängning) i sydväst, ett grönområde i söder samt Lilla Le i öster.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger fastigheten Äng 10:1. Kommunala bostadsstiftelsen Edshus AB äger Äng 1:399. Övriga fastigheter är privatägda.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Fördjupad översiktplan för Ed, antagen av kommunfullmäktige den 16 februari 1995, anger område för bostäder.

### Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

Del av Äng, fastställd av länsstyrelsen den 8 april 1961.✓

Ängsområdet, fastställd av länsstyrelsen den 21 maj 1970.

Äng 1:122, fastställd av länsstyrelsen den 7 oktober 1975.✓

Sjöbacken, fastställd av länsstyrelsen den 21 januari 1980.✓

Ängsåsen, fastställd av länsstyrelsen den 16 juni 1986.✓

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och kulturmiljövård enligt Miljöbalken kap 3 och 4, Dals-Edsplatån och Lilla Le resp Ed.

*Naturvård:* Dals Edsplatån och Lilla Le ingår i Dals-Edsformationen, en stor isälvsavlagring, som ingår i den mellansvenska israndzonen. Vid Ed är denna huvudsakligen utbildad som ett delta. Lilla Le är en oligotrof dödissjö med en area på 0,81 km<sup>2</sup> utan tillflöden och distinkta utflöden men avvattnas till Stora Le, som ingår i Upperudsälvens vattensystem. Sjön har en mycket hög biologisk funktion. Stranden i norr är långgrund, medan södra delen är raskt slutande. Stranden består genomgående av sand, grus och sten med sparsam vegetation av glesa vassar samt bestånd av kortskottsväxter. Omgivningarna består av blandskog, åker och bebyggelse på underlag av isälvsmaterial. Tillrinningsområdet är 2,3 km<sup>2</sup> stort.

Lilla Le får anses som något påverkad främst beroende på den omkringliggande bebyggelsen, utfyllnader, bil- och järnväg samt att försurnings-skador förmodas ha uppkommit innan kalkning skedde. Sjön har en mycket hög biologisk funktion med vissa raritetsvärden bl a glacialrelikten *Mysis relicta*. Förekommande fiskarter är ål, röding, siklöja, norr, gädda, mört, lake och abborre.

Den biologiska mångformigheten får anses som tämligen ringa främst beroende på en mindre artrik fisk- och grundbottenfauna samt en tämligen ensartad sammansättning av grundbottnar, strand- och vattenvegetation samt strandnära områden.

Sjön är en presumtiv lokal för geologisk forskning samt forskning angående rödingens biologi. Den är ett framstående exempel på en dödissjö utan utlopp.

Klassning: Klass 1 i länets naturvårdsplan. Klass 1, särskilt högt naturvärde, i länet program för sjöar och vattendrag.

*Kulturmiljövård:* Område KP10, Ed omfattar huvuddelen av Eds tätort m m. Särskilt delområde finns bl a KP10:1 Äng-Edsbräckan. Detta område berör en brant strandbrink i detaljplaneområdets sydöstra del.

För KP10 anges att förtätning av bebyggelsen invid Lilla Le bör undvikas för att upprätthålla fornlämningsområdets speciella karaktär. Fornvårdsplaner bör upprättas. För KP10:1 anges att förtätning av bebyggelse utmed södra stranden av Lilla Le bör undvikas och att fornlämningsmiljöns speciella karaktär bör upprätthållas.

Beträffande fornlämningar, se nedan.

Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada natur- och kulturvärdena enligt Miljöbalken kap 3:6 och 4:2.

*Övriga riksintressen:* Järnvägen mellan Göteborg och Oslo strax nordväst om planområdet utgör riksintresse.

### **Program för planområdet**

Planprogram har upprättats i september 2002. Programmet anger att fastigheterna Äng 1:399 och 1:128 kan bebyggas med mindre flerbostadshus. För Stiftelsen Luthagård medges ändrat användningssätt från bostad till vandrarhems- och lägenhetsverksamhet. Den befintliga villabebyggelsen inom planområdet får utökad byggrätt med anpassning till dagens användningssätt. I södra delen av området behålls en naturzon med trädvegetation längs stranden vid Lilla Le.

Efter programskedet har planområdet utökats något i nordost respektive i syväst för att släcka ut några äldre mindre planer.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut den 22 augusti 2002 gett Arkitekttriangeln AB i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Äng i Ed, Dals-Eds kommun.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Allmänt**

Inom planområdet finns ett hundratal enbostadshus och Stiftelsen Luthagårds byggnader. Den nya detaljplanen kommer att medge utökad byggrätt för befintlig villabebyggelse, ändrat användningssätt för Stiftelsen Luthagård från bostadsändamål till läger/kursgård, vandrarhem och bostäder samt byggrätt för två nya enbostadshus (viss undantag enl nedan). Vidare avses det bli byggrätt för mindre flerbostadshus av villakaraktär på ett idag obebyggt område med strandbrink. I Eds tätort finns ett akut behov av nya lägenheter med hyres- och bostadsrätt i attraktivt läge. Planområdet ligger relativt centralt och har många miljökvantiteter. Förutom naturmarken i söder är all mark längs strandkanten privatägd. Inom område för mindre flerbostadshus och lägerverksamhet samt de två mycket stora villafastigheterna söder därom, finns det en bred och brant strandbrink med naturmarkskaraktär.

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Området ligger på en stor grusavlagring efter inlandsisens randbildning och ingår i Dals-Edformationen.

Vegetationen utgörs av anlagda trädgårdar samt naturområde med träd och buskar i slänten ner mot sjön Lilla Le. Flerbostadshusen planeras att byggas på mark som idag utgörs av äng med visst slyinslag och som tidigare har varit bebyggd med bostäder. Längs stranden växer en del lövträd och buskar. Träden utgör en naturlig bård utefter sjöstranden och berikar naturmiljön i området.

Strandnära områden har ofta stort biologiskt värde och är av värde för rekreation.

Värdena i landskapsbilden, sett från vattenytan och från den motsatta stranden, påverkas marginellt av planändringen. Eftersom huvuddelen av marken är privatägd tomtmark har den inget stort allmänt värde ur rekreationssynpunkt. Nya flerbostadshus kommer endast att förändra naturmiljön marginellt. Viss utglesning av vegetationen kommer att ske för en del av flerbostadshusområdets strandbrink.

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning med PM har utarbetats av Bohusgeo AB, med datering 18 november 2003. Omedelbart norr om planområdet finns en nordöst-sydvästlig dalgång, där det enligt en tidigare översiktlig bedömning finns lutande lerterräng.

Inom planområdet sluttar markytan svagt från nivån ca +150 i norr till ca +160 i söder. I öster finns en ca 20 m hög slänt mot Lilla Le med en marklutning mellan ca 1:1 och ca 1:10. I sjön fortsätter slänten enligt en äldre geologisk karta till 25 à 30 m djup 100-150 m från land. I norr finns en ca 10 m hög slänt, där markytan lutar mellan ca 1:5 och ca 1:10.

Krav på geoteknisk undersökning ställs inför bygglov av nybyggnad inom fastigheterna Äng 1:27 och 1:94.

*Jordlagren:* utgörs under det ca 0,1 m tjocka vegetationslagret i huvudsak av friktionsjord och sammansättningen har endast undersökts översiktligt. Enligt ytliga provtagningar har friktionsjorden en relativt varierande sammansättning av såväl silt som sand och grus. I den nordligaste delen finns lokalt inslag av torrskorpelera. Vattenkvoten har i friktionsjorden i regel uppmätts till mellan ca 5 och ca 25% och i torrskorpelera till 25 à 30%. På grund av siltinnehållet är jordlagren delvis mycket tjälfarliga och starkt flytbenägna.

*Geohydrologiska förhållanden:* Grundvattennivån har ej uppmätts.

*Släntstabilitet:* Lös lera har ej påträffats inom planområdet, varför skred ej bedöms kunna uppkomma. I den relativt branta slänten mot Lilla Le kan det däremot lokalt finnas risk för mindre och ytliga ras. Med en genomsnittlig friktionsvinkel av 32° blir i en helt torr slänt den beräknade säkerhetsfaktorn  $F_0$  större än 1.3, där den genomsnittliga släntlutningen är flackare än 1:2. I bilaga 1 (bifogas ej) har markerats den del av slänten, där den genomsnittliga släntlutningen är större än 1:2. Detaljplanens byggrätter ligger utanför det markerade området, varför bebyggelsen bedöms vara acceptabel ur släntstabilitetssynpunkt. Om mindre ytliga ras inträffar i slänten, bör marken återställas, så att inte erosion uppkommer. Detta har även illustrerats på plankartan.

*Grundläggning:* Byggnader bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Uppfyllnader i slänten mot Lilla Le bör ej utföras.

*Schaktning:* Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av ca 2 m. Vid schakt under grundvattennivån, vid nederbörd eller riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.

Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas, att jorden delvis är flytbenägen.

*Infiltration:* För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, ej påverka omkringliggande vegetation m m bör infiltration övervägas.

### Markradon

Markradonmätning har gjorts i 12 punkter (i samband med geoteknisk undersökning), varvid mellan 1 och 29 kBq/m<sup>3</sup> uppmätts i huvudsakligen silt. Området bedöms därför utgöras av låg- och normalradonmark. Radonmätning bör därför utföras för de enskilda byggnaderna för att bedöma om åtgärder erfordras ur radonskyddssynpunkt. Om mätning ej utförs, bör byggnaderna utföras radonskyddade.

### Erosion

Kommuntjänsteman har under planarbetets gång besiktigt området och har haft kontakt med SGI angående erosionsförhållandena. Det föreligger inga tecken på erosion.

### Fornlämningar

Inom fastigheten Äng 1:128 har funnits ett fornminne med nr 155. Regionmuseum Västra Götaland/Lödöse museum har ansett att fornlämningen bör tas bort genom arkeologisk slutundersökning. Bitr länsantikvarien ställde detta som villkor för ny bebyggelse. Kommunen har beslutat detta. Länsstyrelsen gav tillstånd till borttagande den 22 september 2003. Arbetet utfördes under hösten 2003 av Lödöse museum. Vid undersökningen konstaterades att det var en grav, 5 m stor och knappt 0,4 m hög, delvis jordfylld stensättning. Fragmentariska bitar av brons, keramik och brända stenbitar och en större mängd bränd lera påträffades. Graven bedöms härstamma från bronsåldern. Ett 40x20 m stort intilliggande område avbarnades, inga fynd påträffades här. I slutmeddelande från länsstyrelsen den 7 november 2003 framförs att inget hinder föreligger från antikvarisk synpunkt mot att marken i det undersökta området används för avsett ändamål.

Inom fastigheten Äng 2:57 längst söderut i planområdet finns en grav i form av en stensättning. Inom planområdet finns även uppgift om två upphittade fornsaker i form av en avslagen spjutspets och en yxa från yngre stenåldern.



### **Bebyggelseområden**

#### Bostäder

Inom planområdet finns 118 enbostadshus av varierande karaktär samt några mindre flerbostadshus. De flesta är traditionella villor och grupphus från 1960 – 1980-talen, men det finns även ett antal äldre villor/stugor. Några större äldre villor har kulturhistoriskt värde, se nedan. På fastigheten Äng 1:85 önskar Stiftelsen Luthagård bygga en ny föreståndarbostad. Byggrätt för detta medges. Omedelbart norr om Luthagård planeras nya mindre flerbostadshus. Illustrationsvis redovisas fem huskroppar, varav två placeras i strandbrinkens övre kant med en våning och suterrängvåning. Övriga hus avses bli i två våningar. Ett hus placeras innanför gatulivet och de två övriga lite oregelbundet mitt i området. Tänkt placering är dels för att möjliggöra viss sjöutsikt och goda solvärden från/vid alla lägenheter och dels som anpassning till omgivningen. 10 – 14 lägenheter beräknas kunna inrymmas.

Inom enbostadskvarteren i övrigt har gällande detaljplan en liten byggrätt, i många fall betydligt lägre än befintliga hus. Byggrätten avses att utökas för att underlätta tillbyggnadsönskemål och bygglovhantering.

Vid korsningen Sjöbacken – Skogsvägen finns en "hörntomt", som utgör gatumark i gällande plan, men som används som grönområde. Här planeras bli en tomt för enbostadshus. De kringboende i området har i samrådet önskat att tomten får utgöra grönområde. De föreslår att de boende i en förening eller genom grannsamverkan skulle sköta området och ordna lekutrustning m m. Kommunen går delvis de boende till mötes genom att på plankartan illustrera att tomten får nyttjas som grönyta – lekplats så länge det finns avtal med de boende om nyttjanderätt och skötsel.

För två fastigheter med samma ägare vid Ängsbräcken kommer, efter samrådsönskemål, fastighetsreglering att ske, så att båda fastigheterna blir byggbara. Ett nytt enbostadshus kan härvid byggas.

Längs Södra Moränvägen finns 42 radhuslägenheter med hyresrätt, vilka medtages av plan-tekniska skäl.

Miljö- och byggnadsnämnden har tolkat in var bortre gräns för "i omedelbar närhet av bostadshuset" för placering av bygglovsbefriade komplementbyggnader kan tolkas in i anslutning till Lilla Les strand. (Komplementbyggnad enl Plan- och bygglagen 8 kap 4 § 4 pkt.) Denna gräns ligger också innanför gräns för byggbarhet enligt geoteknisk undersökning. Gränsen har illustrerats på plankartan.

Särskild planbestämmelse angående ljudnivåer läggs in i planområdets nordligaste del. Se vidare under störningar nedan.

#### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Huvuddelen av tätortens arbetsplatser ligger i Jordbrons handels- och industriområde samt i centrum. Fastigheten Äng 1:85 är bebyggd med en huvudbyggnad med kulturhistoriskt värde enl nedan och fyra andra byggnader samt ett enkelt vindskydd i strandbrinken. Fastigheten har varit en privatbostad men används idag som läger/kursgård, vandrarhem med totalt ca 30 sängplatser. Ägaren Stiftelsen Luthagård har planer på att uppföra en ny stuga för handikappanpassat boende samt bygga till en annan mindre byggnad. Gällande detaljplan anger endast bostadsändamål och verksamheten har tillfälligt bygglov, som nyligen gått ut. Planförslaget innebär att befintlig verksamhet blir planmässigt reglerad.

#### Offentlig service

I Ängs västra del ligger Snörumskolan med lågstadium, förskola och fritidshem. Övrig offentlig service ligger i centrum respektive på Kyrkoområdet, öster om planområdet.

#### Kommersiell service

Butiker m m ligger dels i centrum och dels på Jordbron. Inom planområdet finns en fastighet med bostad – handel, dataartiklar.

#### Tillgänglighet

Planområdet har relativt god tillgänglighet för rörelsehindrade.

#### Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaderna på fastigheterna Äng 1:85, 1:91, 1:100, 1:142, 2:91 och 2:92 är i huvudsak uppförda i s.k. tjugotalsskandinavism i några fall med vissa nationalromantiska drag. De är i huvud-

sak mycket välbevarade utvändigt och utgör tydliga och viktiga exempel på en högtstående byggnadskultur i tätorten under början av det förra seklet och har därmed ett kulturhistoriskt värde. I Norra Älvsborgs museiförenings byggnadsinventering för Dals-Eds socken från 1970 finns dock endast byggnaden Ång 1:85 med (Stiftelsen Luthagårds huvudbyggnad). Det är viktigt att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras. Endast mindre tillbyggnader anpassade till respektive byggnads karaktär tillåts. Skyddsbestämmelser om bevarande läggs in i detaljplanen. Det är även väsentligt att nya byggnader utformas som gårdsbyggnader till huvudbyggnaderna. Taktäckning skall vara rött lertegel, fasader skall vara av stående träpanel. Planerad ny flerbostadsbebyggelse kommer att ligga i anslutning till den äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och relativt väl synligt över sjön. Det är av stor vikt att byggnaderna får arkitektoniska kvalitéer med anslutning på ett modernt sätt till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Byggnad skall ha taktäckning av rött lertegel och fasader av stående träpanel.

## **Friytor**

### Lek och rekreation

Mitt i villakvarteren finns en iordningställd lekplats inom parkmark. I planområdets södra del finns en fotbollsplan inom ett parkområde, som ligger i direkt anslutning till naturområde. Strandbrinken inom naturområdet är brant och svårtillgänglig. Bef obebyggd tomt i korsningen Sjöbacken-Skogsvägen kommer att fungera som lek-/rekreationsplats så länge avtal om detta finns (ordnas) med de boende i området.

Goda förutsättningar för lek och rekreation finns. Inom planerat flerbostadsområde blir det goda möjligheter att anordna lek- och rekreationsplatser i bl a strandbrinken. Betr bad se vattenområden nedan.

### Naturmiljö

Marken utgörs av iordningställda villatomter, Stiftelsen Luthagård med trädgård och natur, ett obebyggt tomtområde, en mindre park med lekplats enl. ovan, ett parkområde och ett skogbevuxet naturområde i sydöstra delen mot sjön Lilla Le.

Av trafiksäkerhetsmässiga skäl finns ett mindre parkområde vid Ängsbrinkens anslutning till Grönebacken. En transformatorstation har ett ovanligt stort markområde runt sig. Detta blir i praktiken naturmiljö. Inga förändringar planeras förutom att obebyggd bostadsmark kommer att bebyggas med flerbostadshus och att ett nytt enbostadshus kommer troligen någon gång i framtiden att byggas på tomt vid Sjöbacken-Skogsvägen enl ovan.

## **Vattenområden**

I likhet med hittillsvarande detaljplan, läggs en mindre del av Lilla Le inom planområdet. Sjön har stora biologiska och naturmässiga värden med mycket stor betydelse för hela tätortens natur, karaktär och rekreation. Den ingår i riksintresse för naturvård och är även fiskevårdsområde med viktig biologisk funktion. Sjön är mycket speciell genom att synligt utlopp saknas. Några fastigheter, bl a Luthagård, har strandtomter med mindre bryggor för bad och småbåtar. I lokala trafikföreskrifter regleras att båtmotorer inte är tillåtna i Lilla Le. Badplatser finns dels i anslutning till Gröne Backe camping öster om planområdet och dels invid centrum.

Planmässigt medges rätt att uppföra mindre bryggor för bad och småbåtar utanför respektive strandfastighet. Detta måste dock prövas enligt Miljöbalken, kap 11 vattenverksamhet. Den som önskar bygga en brygga, skall sända in ansökan om vattendom till länsstyrelsen, vilka därvid avgör om vattendom erfordras eller om det räcker att lämna allmänna råd för utförandet.

För det planerade flerbostadsområdet blir den planmässiga möjligheten att anordna bryggor en extra miljökvälité. I övrigt planeras inga förändringar.

## **Gator och trafik**

### Biltrafik

Trafik mellan centrum och planområdet fördelas på två sträckningar: dels via Storgatan-Ström-stadsvägen-järnvägs korsning-Grenebacken och dels via Storgatan-Ångsvägen. Biltrafik till/från länsvägarna och östra delen av tätorten kommer via Södra Moränvägen. Planområdet trafikmatas via Grenebacken – Södra Moränvägen, allmän väg 2116 i planområdets västra kant, vilken klassas som genomfart och Ångsvägen längs planområdets norra gräns. Södra delen av området matas från Grenebacken via Engmovägen, som klassas som huvudgata. Övriga gator klassas som lokalgator.

Ångsbrinkens och Tössbolevägens gemensamma utfart mot Grenebacken har vissa brister i trafiksäkerheten. Det finns planer på att i lokala trafikföreskrifter besluta om förbud för vänstersväng i denna korsning samt eventuellt också någon form av hastighetsdämpande åtgärd. Åtgärderna bedöms bidra till att höja trafiksäkerheten i erforderlig omfattning. Gatustandarden varierar i området. Planerade 10-14 lägenheter kommer endast marginellt att påverka trafiksituationen i området och berörda gator har kapacitet för ökningen.

Åtgärder för att höja trafiksäkerheten i övrigt planeras att vidtas enligt utbyggnadsordning i trafiknätsanalys med säkerställande av 30 km/h vid gc-passager och förbättring av korsningar i området vid Grenebacken. Avtal om detta kommer att tecknas med Vägverket, där de är berörda.

### Gång- och cykeltrafik

Idag finns ett överordnat gång- och cykelnät mellan Äng och centrum. I nordväst ansluter lokalgatorna till strandpromenad mot centrum. Längs Grenebacken och längs Engmovägen finns nybyggda gång- och cykelvägar. En del av den smala och branta lokalgatan Ängsbräcken kan endast nyttjas som gång- och cykelväg.

I övrigt planeras inga förändringar. I programskedet fanns planer på att förverkliga ett enkelt strandnära promenadstråk över del av kvartersmarken med strandtomter. Denna idé skrinläggs då den skulle bli svår att förverkliga.

### Kollektivtrafik

Vissa lokala bussturer går längs Grenebacken – Södra Moränvägen. Övrig kollektivtrafik nås i centrum.

### Parkering, utfarter

Parkering sker idag på tomtmark och det avses så förbli. I illustration till planerat flerbostadsområde föreslås att parkering med öppna platser och en carportlänga placeras invid gatan och bef transformatorstation.

I vissa fall behövs sikthöjande åtgärder för att förbättra utfartsförhållanden.

### Transport av farligt gods

På järnvägen sker transporter av farligt gods (ca 5% av mängden). Kommunen har beredskaps- och handlingsplaner för hantering av olyckor där farligt gods är inblandat. För planområdet bedöms inga speciellt farliga situationer föreligga.



## Störningar

Järnvägstrafik på banan strax nordväst om planområdet förorsakar vissa störningar inom området. Banverket har i yttrande till kommunens översiktsplan, ÖP 03, angivit att det finns inga planer på nybyggnadsåtgärder på banan. Snabbtåsanpassning har gjorts under 2000-01.

Riksdagen har beslutat om "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" Riktvärden för trafikbuller, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastruktur bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Ur Regeringens infrastrukturprop. 1996/97:53 citeras: "Regeringen anser vidare det vara värdefullt att den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller slås fast i s k riktvärden. Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostäder samt vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av trafikaneläggningar." Primärt är det den som orsakar bullerstörning, som skall ta ansvar för att avhjälpa dem. När nya bostäder byggs invid en befintlig trafikaneläggning, faller ansvaret på byggherren (fastighetsägaren). Boverket har i en skrift gett vägledning hur riktvärdena skall tolkas. Där anges att nybyggnation av bostadsbebyggelse avser när helt nytt hus uppförs. Banverkets Trafiksektion i Göteborg har tolkat begreppet att omfatta även tillbyggnad. De stödjer sig på Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, BVF 14 §. Där anges att när en byggnad byggs till eller ändras skall krav för nybyggnad gälla för den tillbyggda delen eller ändringen.

Gränsvärden och tillika etappmål för befintliga miljöer är:

55 dB(A) maximal nivå i sovrum nattetid.

70 dB(A) ekvivalent nivå utomhus

Banverket har som etappmål att år 2004 klara detta.

För vibrationer gäller riktvärde vibrationsnivå 0,4 mm/s. För befintlig miljö gäller gränsvärde för övervägande av åtgärd 1,0 mm/s i sovrum nattetid. År 2004 skall inga boende utmed stations spåranläggningar utsättas för nivåer över 2,5 mm/s i sovrum nattetid.

Banverket har påbörjat en utredning om buller- och vibrationssituationen. En översiktlig studie av bullersituationen med hjälp av datorberäkningar och flygfotografering har utförts. Alla fastigheter med maximalnivå över 45 dB(A) har inventerats. Samhällsekonomiska beräkningar har därefter utförts avseende vilka åtgärder, som bör genomföras. Bl a har en inventering skett av fönster, som bör åtgärdas för att nå etappmålet maximalnivå 55dB(A). Inom planområdet var det endast fastigheten Ång 1:81 som överskred värdet. Där uppmättes maximalnivå 56 dB(A). Preliminärt åtgärdsförslag från Banverket är komplettering med tilläggsrutor, varvid maximalnivå 49dB(A) beräknas kunna uppnås.

För vibrationsstörningar har fastigheterna Ång 1:58 och 1:81 bedömts vara utsatta och där har vibrationsmätningar utförts. De befanns då ligga under gränsvärdet på 1,0 mm/s.

För nybebyggelse blir det byggherrens ansvar att utföra byggnationen, så att riktvärden kan uppnås, förutsatt att Banverket följer gränsvärden respektive riktvärden för järnvägstrafiken. Med modern byggnadsteknik bör det inte vara några problem att klara riktvärden för vibrationer, då planområdet i huvudsak berör fast mark i form av friktionsjord. Inom de nordligaste delarna av planområdet kan i vissa fall speciella åtgärder behöva vidtas vid till- respektive nybyggnation för att uppnå riktvärden för buller. Området omfattar i huvudsak befintlig bebyggelse, där det ges möjligheter för tillbyggnad. Där finns möjligheter att uppföra en helt ny huvudbyggnad för bostäder (fastighet med enbart bef gårdsbyggnad) förutom att planen inte innehåller några restriktioner mot att ersätta befintliga byggnader med nya. I planbestämmelse anges att tillbyggnad respektive nybyggnad, som innehåller boningsrum, skall utformas så att riktvärden för trafikbuller kan uppnås: 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22.00 – 06.00). Planbestämmelsens geografiska omfattning blir i huvudsak detsamma som Banverkets inventeringsområde enligt ovan.

fastighetsägare rekommenderas att om möjligt utforma byggnader så att en tyst sida skapas. Exempelvis bör sovrum helst placeras så att det går att sova med öppet fönster och uteplats utformas så att så goda ljudförhållanden som möjligt skapas. Det har inte bedömts realistiskt att i planbestämmelse reglera ljudnivån utomhus för detta befintliga område.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Bef bebyggelse är ansluten till det befintliga vatten- och avloppsnätet i Eds tätort. Tidigare rann i princip allt dagvatten direkt ut i Lilla Le. Av miljöskäl har i princip allt vatten inom planområdet letts till området nedanför Sjöbacken, där en lagun har anlagts i strandkanten. Härvid har vass tagits bort förutom en bård med vass som yttre gräns för lagunen. Vattnet filtreras och därmed renas genom vassbården. Lagunen kommer att rensas enligt skötselplan.

I geoteknisk undersökning rekommenderas att infiltration för dagvatten bör övervägas för att ej minska grundvattenbildningen och erhålla viss rening av vattnet.

Planerade flerbostadshus kommer att anslutas till va-nätet. Föreslagna suterrängvåningar kan kräva pumpning av avlopp.

#### Ei

Bef bebyggelse är ansluten och ny bebyggelse kan anslutas till Vattenfall Västrät AB eldistributionsnät i Eds tätort. Två bef transformatorstationer ges byggrätt.

#### Tele

Planområdet ligger inom distributionsnätet för tele.

#### Värme

Uppvärmning sker med egna anläggningar. Vissa tankar finns att i framtiden bygga ut tätortens fjärrvärmenät till Ång, då kan bl a de planerade flerbostadshusen anslutas dit.

#### Avfall

Avfallshanteringen sker enligt de regler som gäller i kommunen.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

För den nya detaljplanen föreslås en genomförandetid på tio år.

### **MILJÖKONSEKVENSER**

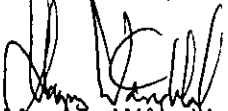
Landskapsbilden sett från vattenytan och från den motsatta stranden och miljön i övrigt, påverkas endast marginellt av planändringen. Planerade byggnationer inom planområdet kommer inte att medföra några större förvanskningar av miljön som helhet.

Järnvägen utgör viss negativ miljöpåverkan på omgivande bebyggelse enligt Störningar ovan. Riktvärden för miljö kvalitet skall eftersträvas. De gäller primärt för ny bostadsbebyggelse och ny eller vid väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (järnväg). Det kommer troligen vara svåra att infria riktvärdena för alla befintliga boendemiljöer, då störningarna alstras från en befintlig järnväg. Vid till- respektive nybyggnad av bostadsbebyggelse skall riktvärdena uppnås inomhus.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Peter Erikson, Martin Gustafsson, Claes Hellberg, Eva Karlsson, Nils-Bertil Nyström. Planarbetet har bedrivits av Ullabrith Andersson (samrådshandling), Olu Skoog (utställningshandling) och Magnus Wångblad Arkitekttriangeln AB.



Magnus Wångblad  
Ark SAR/MSA

## **ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplanen antagen av KF 2004-08-25 / §79  
Laga kraft 2004-09-27

## **DETALJPLAN FÖR**

## **NORDÖSTRA ÄNG**

**Eds tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-03-17.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **TIDPLAN**

Samråd med sakägare och myndigheter har ägt rum under september-oktober 2003. Kompletterande samråd har i vissa fall hållits under november 2003 – januari 2004. Planen ställs därefter ut för granskning under slutet av mars och del av april 2004. Den beräknas kunna bli antagen under juni 2004.

## **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är tio år från det datum beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

## **HUVUDMANNASKAP**

Dals-Eds kommun är huvudman för allmän plats och för allmänna vatten- och avloppsledningar.

## **ANSVARSFÖRDELNING**

Vägverket Region Väst är väghållare och ansvarar för allmän väg 2116, Grenebacken-Södra Moränvägen.

Vattenfall Nät ansvarar för elledning och Telia för teleledningar till området.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

1. När planen blivit antagen skall Dals-Eds kommun ansöka om att fastighetsreglering skall ske, på sätt så att fastighetsindelningen kommer att överensstämja med planen. Fastighetsreglering skall ske så att:

- 1.a del av privatägda Äng 1:117 och 1:80 skall överföras till kommunägda Äng 10:1.
- 1.b del av kommunägda Ed 10:3 skall överföras till privatägda Äng 1:58, 1:106, 1:167 och s/548.
- 1.c privatägda Äng 1:153 både erhåller och avstår mark till kommunägda Ed 10:3.
- 1.d del av kommunägda Ed 10:3 överföres till kommunägda Äng 10:1.
- 1.e del av kommunägda Ed 10:3 överföres till privatägda Äng 1:154.
- 1.f del av kommunägda Äng 10:1 och Ed 10:3 överföres till privatägda Äng 1:101.
- 1.g del av privatägda Äng 1:54 överföres till privatägda Äng 1:142 och kommunägda Äng 10:1.
- 1.h del av privatägda Äng 1:128 skall överföras till privatägda Äng 1:85 samt resterande delen av Äng 1:128 skall överföras till den av Edshus ägda Äng 1:399.
- 1.i del av kommunägda Äng 10:1 överföres till privatägda Äng 1:115.

Några avtal mellan privatägda och kommunägda fastigheter finns inte i nuläget.

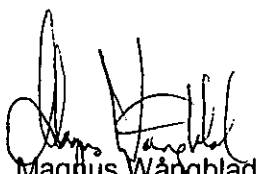
- 2. Äng 1:27 och 1:94 ägs av samma personer. Fastighetsreglering skall ske mellan berörda fastigheter såsom planen utvisar.
- 3. Andra fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom olika områden för att t ex lösa frågor om servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m m kommer att initieras av Dal-Eds kommun eller av respektive fastighetsägare i övrigt.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet bekostas av Dals-Eds kommun.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning har utarbetats av Bernt Larsson, Lantmäteriet och Magnus Wångblad, Arkitekttriangeln AB.

  
Magnus Wångblad  
Ark SAR/MÅA

## **ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplanen antagen av KF 2004-08-25 / §79

Laga kraft 2004-09-27

## **DETALJPLAN FÖR**

## **NORDÖSTRA ÄNG**

**Eds tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län**

## **UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-06-08 kompletterat 2004-08-12

Förslag till detaljplan för rubricerat område har upprättats av Arkitekttriangeln AB i den 17 mars 2004 och har varit utställt för granskning enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 23 - 26 §§.

Den 29 april 2004 (efter utställningstidens utgång) hade 9 yttranden lämnats in.

Planförslaget har reviderats den 17 juni 2004. Revideringen avser tillägg till planbestämmelse för att klara ljudkrav från järnvägsbuller vid ny- och tillbyggnad inom området närmast järnvägen. Revideringen saknar intresse för allmänheten och därför har ny utställning inte anordnats. Berörda fastighetsägare har fått två veckor på sig att skriftligt inkomma med eventuella synpunkter, men inget lämnades in. Ett informationsmöte anordnades den 2 augusti.

## Länsstyrelsen

Yttrande daterat den 23 april 2004. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i Plan- och bygglagen (PBL) 12 kap.1 § och nu kända förhållanden att det inte kan uteslutas att planen kan komma att prövas om den antas i föreliggande skick, varför kompletteringar av planen behövs. Planhandlingarna behöver förtydligas avseende järnvägens påverkan på närbelägna bostäder avseende buller och vibrationer samt transport med farligt gods. Det eventuella behovet av åtgärder behöver övervägas i samråd med Banverket.

Man finner det anmärkningsvärt att kommunen i utställningsskedet och utan samråd med Länsstyrelsen lagt in ytterligare en byggrätt inom riksintresset för naturvård. Länsstyrelsen beklagar att det inte har varit möjligt att realisera ambitionen att tillskapa ett enkelt stråk utmed Lilla Le. Man anser också att det är beklagligt att byggrätterna förskjuts ytterligare österut mot stranden jämfört med samrådsförslaget.

Fornlämningar saknas fortfarande på primärkartan.

*Kommentar: Buller- och vibrationsproblematiken har diskuterats med Banverket. Diverse kompletteringar/revideringar av planbeskrivningen har skett. På plankartan har lagts in en bestämmelse om riktvärden för buller inomhus vid ny- och tillbyggnation av bostadshus inom den nordligaste delen av planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med text om transport av farligt gods.*

*Ytterligare en byggrätt har lagts in på en fastighet, som i samrådsskedet saknade byggrätt. Det har skett efter yrkande från berörd fastighetsägare, som hävdar att fastigheten har byggrätt enligt gällande plan. Den 6 november 2003 medverkade planförfattaren i separat samrådsmöte med Länsstyrelsen angående problematiken med byggrätter längs stranden. Vi blev då överens om att en lösning var den nu föreslagna med gräns för byggrätt vid övergång till brant strandbrink och att tolkning av gräns för placering av bygglovsbefriade åtgärder skall läggas in på plankartan på samma ställe. Det tänkta promenadstråket längs Lilla Le visade sig vid vidare behandling tyvärr svårt att realisera.*

*För en fornlämning har tillstånd om borttagande lämnats av Länsstyrelsen och detta har utförts. Den finns därför inte angiven på plankartan. Ärendet beskrivs närmare i planbeskrivningen. Två fornlämningar markerade på länsstyrelsens kartor avser lösfynd och har därför inte medtagits på grundkartan i samråd med Lödöse museum. Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.*

Yttrande daterat den 24 juni 2004 avseende reviderad utställningshandling. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL 12 kap 1§ och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresset för kommunikationer (Norgebanan) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet och då med särskilt avseende på buller från järnvägen.

Planförslagets bestämmelser har kompletterats med krav på att fastighetsägarna vidtar bullerbegränsande åtgärder för både ny- och tillbyggnad. Samtidigt kommer kvalitén i boendet att höjas och åtgärderna bidrar till att järnvägstrafiken kan utvecklas. Länsstyrelsen bedömer att kvalitetshöjningen är värdefull och att fördelarna med standardhöjningen överstiger de eventuella nackdelarna. Länsstyrelsen bedömer förfarandet med informationsmöte och

möjlighet för fastighetsägare att lämna eventuella yttrande inom två veckor är godtagbart och att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt.

De synpunkter som framförts i ärendet i samband med utställningen har i allt väsentligt beaktats. I övrigt har Länsstyrelsen inget att erinra mot revideringarna av planförslaget. Svaret gäller statens samlade myndighetsuppfattning.

### **Banverket**

Yttrande daterat den 19 mars 2004. Banverket anser att problematiken med buller och vibrationer från järnvägen inte är tillräckligt belyst. Planbeskrivningen saknar helt text om transport av farligt gods.

Banverket anser att detaljplanen inte kan antas utan att ett fördjupat underlag redovisas som klagör:

- de riktvärden som ska tillämpas i enlighet med av riksdagen beslutade riktvärden samt Naturvårdsverkets och Banverkets policy,
- i vilken utsträckning de klaras vid berörda fastigheter,
- om det är nödvändigt att införa en bestämmelse i planen som reglerar bullerdämpning i fasad och fönster vid om- och tillbyggnad och hur en eventuell bestämmelse om störningskydd behöver knytas till bygglovplikten.

Av planbeskrivningen framgår inte om kommunen tagit ställning till om planen medger en användning av mark eller byggnader som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Säkerhets-, buller- och vibrationsfrågorna är exempel på sådana frågor som borde ha fångats upp i samband med en bedömning om betydande påverkan.

Banverket beklagar att dessa frågor inte har belysts tidigare i processen och bistår gärna med råd och vidare underlag.

*Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen första stycket ovan. Nämnda policy har ersatts av riktlinjer.*

### **Vägverket**

Vägverket har inget nytt att tillföra, tidigare lämnade synpunkter har beaktats.

### **Vattenfall**

Inga synpunkter.

### **Kommunstyrelsen**

Inga synpunkter.

### **Servicenämnden**

Ingen erinran.



**Socialnämnden**

Ingen erinran.

**FOKUS-nämnden**

Inga synpunkter.

**Fastighetsägare Äng 1:54**

Bestridande av fastighetsrättsliga frågor. De motsätter sig att del av deras fastighet överförs till privatägda Äng 1:142. Del av gatumarken (markerat på karta) får köpas av kommunen för marknadsmässigt pris. De vill ha rätt att bygga garage eller carport på sin fastighet på andra sidan vägen, som idag är iordningställd som parkering med L-stöd och motorvärmare. Där finns även en mycket vacker lekstuga som de inte vill flytta.

*Kommentar: Gällande plan anger väg- respektive parkpark. I verkligheten har gata med vändplats och en mindre grönyta anlagts. Planförslaget anpassas i stort till dagens verklighet förutom att den mindre grönytan föreslås ingå i gatumarken. Del av parkmark enl gällande plan läggs till kvartersmark (bostäder). Fastighetsreglering bör ske mellan berörda fastighetsägare (1:54 och 1:142) och kommunen för anpassning till planen. Det är olyckligt att fastighetsreglering inte skedde redan då gällande plan upprättades år 1961. Gatumark och parkmark/grönområde bör utgöra kommunägd mark. En gata bör avslutas med vändplats. P g a rådande omständigheter får denna vändplats en något ovanlig form. Det är även omöjligt att få plats med en vändplats, där fastighetsägarna har markerat den idag något breddade gatan. Efter fastighetsreglering bör planen genomföras, d v s att vändplatsen byggs ut i enlighet med planen. Förutom behovet av vändplats är det högst olämpligt att skapa byggrätt för uthus/garage på annan sida av en gata än vad bostadshuset ligger på. Bef lekstuga är olovligt uppförd, då bygglov saknas och bygglovsbefriad komplementbyggnad s k friggebod får endast uppföras i omedelbar närhet av bostadshuset och aldrig på allmän platsmark gata eller park/grönområde, där får aldrig enskilt byggande ske. Det lär bli svårt med tvingande fastighetsreglering mellan Äng 1:54 och 1:142.*

Separat samrådsmöte hölls med fastighetsägarna den 7 maj 2004. Efter genomgång av ärendet kom de fram till att inte vidare framföra krav enligt ovan men däremot yrka ersättning hos kommunen för nedlagda kostnader för byggnation av befintlig parkeringsplats (del av blivande vändplats) samt sälja berörd mark till kommunen för marknadspris. De vill inte sälja kvartersmark till 1:142 utan yrkar att kommunen köper även den delen.

*Kommentar: Frågan verkar ha fått sin lösning förutsatt att ekonomisk uppgörelse kan träffas med kommunen.*

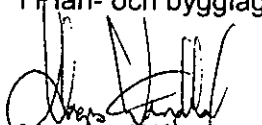
**Utskick till alla berörda fastighetsägare samt informations/samrådsmöte avseende revidering med tillägg till planbestämmelse**

Reviderade handlingar sändes till alla berörda fastighetsägare, där de fick två veckor på sig att skriftligt inkomma med eventuella synpunkter senast den 10 augusti 2004. Inga synpunkter lämnades dock in.

Möte hölls den 2 augusti 2004. Alla berörda enligt ovan var kallade, men endast ägaren till fastigheten Ång 1:81 kom. Representant från Banverket medverkade dock. Ång 1:81 är den enda fastighet i området, som överskred dagens gränsvärde för buller inomhus enligt Banverkets beräkningar. Fastighetsägaren kommer att erbjudas åtgärd av Banverket. Han står just nu i begrepp att utveckla fastigheten och uppmanades därvid att skicka en begäran till Banverket om att åtgärder snarast vidtas. Kopia lämnas till Miljö- och byggnadsnämnden.

#### **Förslag till Miljö- och byggnadsnämnden**

Det utställda och senare reviderade planförslaget läggs fram för godkännande och överlämnas därefter till kommunstyrelsen för antagande i kommunfullmäktige enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 29 §.



Magnus Wangblad  
Stadsarkitekt