

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

#### Allmän plats

- Lokalväg
- Naturområde

#### Kvartersmark

- Bostäder
- Avloppspumpstation
- Transformatorstation

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub>00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- i** Högsta antal våningar
- d<sub>1</sub>** Radonskyddat utförande
- f<sub>1</sub>** Fasader skall ha träpanel
- p<sub>1</sub>** Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,0 m och garage/uthus minst 2,0 m från gräns mot granntomt
- v<sub>1</sub>** Utöver angivet våningsantal får uterrängvåning anordnas
- Största taklutning i grader

Byggnader inom med B betecknat område skall utföras med träfasader eller uppföras i timmer. Takbeläggning skall vara betongpannor, torv eller sedum.

Bebyggelsens färgsättning skall samordnas varvid jordnära färger skall användas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

## Grundkarta för del av Nössemarks-Strand 1:10 m fl

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2011-06-08

Detaljredovisningen aktuell 2011-06-09

Gränser utan gränspunkt har osäkert läge

Mätclass: III

Koordinatsystem

I plan: SWEREF 99 12 00

I höjd: RH 70

Beteckningsstandard: HMK

Fredrik Molin, mätningingenjör, Metria

Sign: .....

### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns strand
- Servitut / GÅ
- Strandskyddsgräns

- Byggnader (takkontur karterad)
- Byggnader (fasadlinje karterad)
- Skärmtak
- Vägkanter
- Gränspunkt

- Punkt i rutnät
- Sparsnäs Traktnamn
- 1:43 S:1 Registernummer
- V.Y. Vattenyta

- Nivåkurvor
- Höjdpunkt
- El / Tele stolpe

## Detaljplan för DEL AV NÖSSEMARKS-STRAND 1:10 (NORRA)

Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad juni 2011

- Björn Johansson Planförfattare
- Cecilia Flygare Handläggare
- Barbro Berggren Kommunal handläggare

SKALA  
1:1000 (A1)

- ### HANDLINGAR
- Grundkarta
  - Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandsbeskrivning
  - Samrådsredogörelse

BESLUTSDATUM	INSTANS
GÖDKÄNNANDE	
ANTAGANDE 2011-10-19 §75	KF
LAGA KRÄFT 2011-11-17	





Detaljplan för

## **DEL AV NÖSSEMARKS- STRAND 1:10 (NORRA)**

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Antagen av KF 2011-10-19 §76

Laga kraft 2011-11-17



**Dals-Eds**  
kommun



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, miljöbedömning och samrådsredogörelse. Till planförslaget hör även grundkarta, fastighetsförteckning, geoteknisk undersökning och utlåtande avseende avloppslösning (2 sid).

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad med 8 tomter för bostadshus/fritidshus på skogsmark i norra delen av Nössemarks by.

Planområdet omfattar erforderligt markområde för tomterna med tillfartsväg.

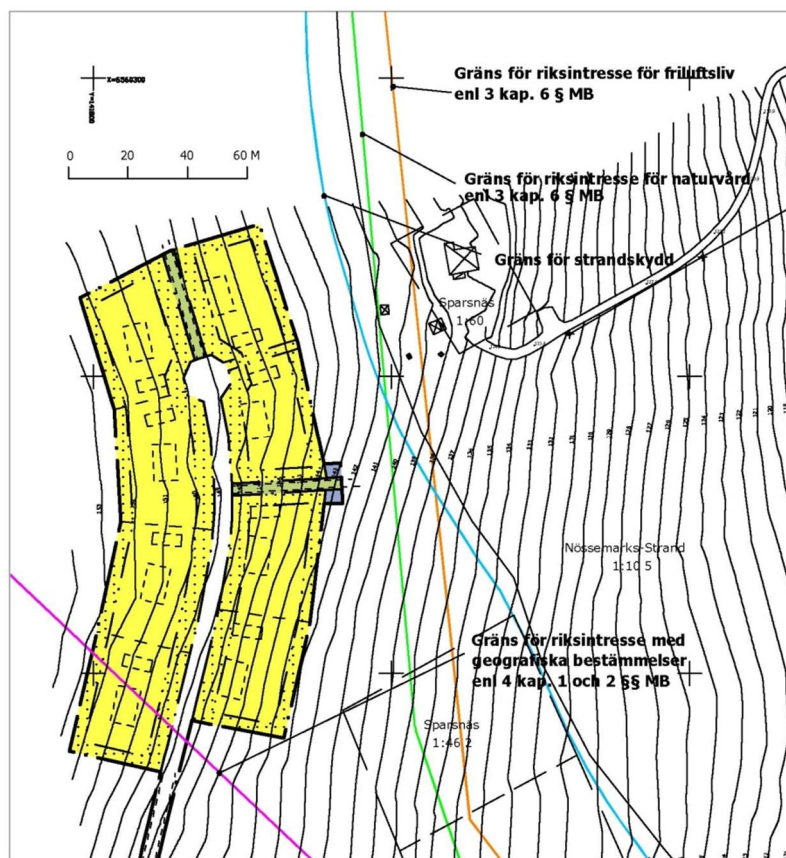
Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas bl a av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 och 4 kap samt av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap.

Marken bedöms lämpad för de ändamål som föreslås enligt MB 3:1.

Planområdet gränsar till områden av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv enligt MB 3:6 (Stora Le resp del av Dalslands kanals sjösystem). Planområdet ingår i område av riksintresse med geografiska bestämmelser enligt MB 4:2 (Området Dalsland-Nordmarken).



L:\5460\10140075 Kruse Nössemark\3\_Dokument\37\_Beskrivningar\Laga kraft  
N\beskr.N.docx

#### WSP Samhällsbyggnad

Box 117  
651 04 Karlstad  
Besök: Lagergrens gata 8  
Tel: +46 54 13 20 00  
Fax: +46 54 13 21 99  
WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens säte: Stockholm  
www.wspgroup.se

Planområdets läge i förhållande till riksintressen och strandskydd.

På grund av sitt innehåll och sin begränsade omfattning strax utanför respektive i periferin av nämnda riksintressen bedöms inte planförslaget medföra någon skada på naturmiljön eller ha någon annan negativ inverkan på naturvårdens eller det rörliga friluftslivets intressen.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i MB 3:7-9 (Områden med värdefulla mineral, områden lämpade för samhällsviktiga anläggningar som energiproduktion eller totalförsvar.)

### **BEHOVSBEDÖMNING**

En särskild behovsbedömning med checklista har upprättats med resultat att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget vid Landsmon-Slängom, ca 3 km nordost om Nössemarks kyrka. Det avgränsas runt om av avverkad skogsmark.

Arean uppgår till ca 1,6 ha, varav 1,4 ha land och 0,2 ha vattenområden. All mark ägs av Erik A. Kruse.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För Nössemark gäller fördjupad översiktsplan, antagen 2010-05-26, laga kraft 2010-07-01. I denna är det aktuella området utpekade som område för fritidshus.

Området är tidigare ej detaljplanelagt.

Plan- och byggnadsnämnden i Dals-Eds kommun beviljade plantillstånd 2010-08-31.

Området berörs förutom av ovannämnda riksintressen av strandskydd enligt MB 7:13 intill 200 m från strandlinjen och av regionala intressen i form av "värde-trakt skog", vilket senare gäller för hela Nössemark.

Mot bakgrund av redovisningen i den fördjupade översiktsplanen och planförslaget begränsade omfattning har särskilt planprogram inte bedömts erforderligt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet består av avverkad skogsmark som sluttar åt öster.

Huvuddelen av planområdet kommer att förvandlas till tomtmark.

Ytvatten från tak mm infiltreras direkt i marken. Lokalvägen utformas som grusväg. Markavvattningsföretag är inte aktuellt. Grundvattnet bedöms inte påverkas av exploateringen.



*Del av planområdet.*

### Grundförhållanden

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen (WSP 2010-11-15) dominerar jorden inom området av morän. Grundläggning av planerad bebyggelse kan ske på förekommande jord enligt undersökningens rekommendationer.

Totalstabiliteten inom området bedöms som god.

Området har under känd tid varit skogsmark och inga markföroreningar är kända.

Radonhalten har uppmätts till 0 resp 17 kBq/m<sup>3</sup>. Området bör därför betraktas som normalradonmark och grundläggning utföras radonskyddat.

### Vatten

Enligt VISS har Stora Le 2009 god ekologisk status och god kemisk status (exkl Hg). Ingen påverkan förväntas av föreslagen exploatering.

### Bebyggelse

Öster och söder om planområdet finns två fritidshus.



Stugan öster om planområdet.

Planerad bebyggelse består av 8 bostadshus längs en lokalväg. Byggnaderna kommer att ha åretrunt-standard och kan användas som fritidshus eller permanentbostad. Byggnaderna skall utformas i ett plan med möjlighet till suterrängvåning. De förses med träfasad och skall ges ett utseende som anknyter till lokal bebyggelse. Planbestämmelse införs avseende fasad- och takmaterial samt färgsättning som skall underordnas omgivningen.

På varje tomt medges ett utnyttjande av max 20 % av fastighetsarean. Planbestämmelse avseende avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad respektive garage/förråd föreslås.

Byggherrens avsikt är att låta uppföra och sedan marknadsföra bebyggda fastigheter.

Föreslagen bebyggelse ligger utanför strandskyddsområdet.

### **Trafik och parkering**

Området nås från befintlig samfällad väg via ny lokalväg genom skogsmarken. All parkering skall ske på tomtmark.

### **Friytor**

Planområdet är omgivet av stora friytor på skogsmark.

### **Störningar**

Området berörs inte av några störningar från omgivningen och bedöms inte ge upphov till några. Planerad markbädd är belägen 70-80 m från närmaste fastighet.

### **Teknisk försörjning**

Vattentäkt kommer att tas upp mellan planområdet och fastigheten Sparsnäs 1:60. För ledningen tillskapas ett u-område mellan två av tomterna.

Varje tomt avses få en egen slamavskiljare. Avloppet leds från denna till en pumpstation i områdets östra del och pumpas därifrån till en plats för infiltration ca 70-80 m norr om och utanför planområdet. Jordens beskaffenhet gör att någon form av förstärkt infiltration kan erfordras här. Från denna plats sluttar

marken åt norr och mot Kvarntjärnen. Anläggningen utformas enligt rekommendationer från Dalslands Miljökontor.

Elförsörjningen ombesörjs av Vattenfall från ny transformatorstation som placeras öster om bebyggelsen.



*Utsikt mot Stora Le.*

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Avverkad skogsmark övergår till tomtmark med 8 fritids/bostadshus.

Bebyggelsen placeras med anpassning till områdets topografi. Den kommer att vara synlig från sjön men underordnas terrängen och får ingen silhuettverkan. Längs stranden finns en trädridå som delvis minskar exponeringen. Genom planbestämmelse om materialval och färgsättning kommer bebyggelsen att underordnas naturmiljön och exponeras inte mot omgivningen

Området är omgivet av stora skogsområden och planerad bebyggelse bedöms inte påverka friluftslivet i området.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden har satts till tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförfattare: Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunal handläggare: Barbro Berggren

Upprättad 2011-03-21

Antagen av KF 2011-10-19 §75

Laga kraft 2011-11-17



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

För planarbetet gäller följande tidplan:

Remiss och samråd:	april-maj 2011
Antagande av KF:	2011-10-19
Laga kraft:	november 2011

### Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år. Markarbeten beräknas påbörjas under 2012 och bebyggelsen planeras uppföras under 2012-13. Beroende på efterfrågan kan dock genomförandet ske etappvis under längre tid.

### Ansvarsfördelning

För genomförandet av de åtgärder som redovisas i planen svarar intressenten Erik A. Kruse. Intressenten svarar även för planarbetet med tillhörande utredningar. Dals-Eds kommun svarar för den formella hanteringen av detaljplanen.

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudman för lokalvägar samt ledningar för vatten och avlopp kommer att bli en samfällighetsförening. Huvudman för naturmarken är markägaren.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomterna kommer att styckas av i takt med efterfrågan med stöd av denna plan. Avstyckningarna initieras och bekostas av markägaren.

För lokalvägen till området samt anläggningarna för försörjning med vatten och avlopp bildas en gemensamhetsanläggning med de åtta fastigheterna som delägare. Bildandet initieras och bekostas av markägaren. För den framtida förvaltningen bildas en samfällighetsförening.

De nya fastigheterna blir delägare i den samfällighet som förvaltar befintlig väg söderut mot allmän väg.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunal handläggare: Barbro Berggren

Upprättad 2011-03-21

Antagen av KF 2011-10-19 §75

Laga kraft 2011-11-17

**WSP Samhällsbyggnad**  
Box 117  
651 04 Karlstad  
Besök: Lagergrens gata 8  
Tel: 054-13 20 00  
Fax: 054-13 21 99  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)

UNITED  
BY OUR  
DIFFERENCE





## **LAGAKRAFTBEVIS**

Kommunfullmäktige i Dals-Eds kommun har den 19 oktober 2011, § 75, antagit detaljplan för Nössemarks-Strand 1:10 (Norra) i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

Beslutet har vid överklagandetidens utgång 2011-11-16 inte överklagats.

Länsstyrelsen har 2011-10-31 beslutat att inte pröva detta beslut enligt bestämmelserna i 12 kap. plan- och bygglagen (1987:10).

Antagandebeslutet har till följd av detta vunnit laga kraft 2011-11-17.

Dals-Eds kommun den 18 november 2011

Susanne Holmström  
Handläggare



## UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

### **Detaljplan för del av Nössemarks-Strand 1:10, Norra i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län**

#### **Syfte**

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad med 8 tomter för bostadshus/fritidshus på skogsmark. Planområdet omfattar erforderligt markområde för tomterna med tillfartsväg. Området är beläget vid Landsmon-Slängom, ca 3 km nordost om Nössemarks kyrka. Det avgränsas runt om av avverkad skogsmark.

Planförslaget har under våren varit föremål för samråd med Länsstyrelsen, myndigheter, kommunala instanser, sakägare och övriga berörda mellan 13 april och 2 maj 2011.. Efter samrådet gjordes mindre ändringar av planbeskrivning och plankarta.

#### **Detaljplanens utställning**

Detaljplanen har varit utställd för granskning 21 juni till och med den 5 augusti 2011. Sakägare och remissinstanser har fått skriftlig underrättelse samt planhandlingar skickade till sig. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida och på plan- och byggkontoret, Storgatan 27, Ed.

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under utställningstiden samt eventuella kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på plan- och byggkontoret, Dals-Eds kommun.

#### **Synpunkter inkomna under utställningstiden**

##### **Länsstyrelsen, 2011-07-05**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

##### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

##### **Synpunkter på det utställda förslaget**

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats.

##### **Vattenfall Eldistribution AB, 2011-07-11**

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att erinra då ni tagit hänsyn till våra synpunkter.

##### **Lantmäterimyndigheten, 2011-07-22**

Inget att erinra.



**Dals-Eds kommun**  
**Plan- och byggkontoret**  
Barbro Berggren  
Tel. 0534-19206

2 (2)

2011-08-08  
Diarienum: 2011/D0053.214

**Förslag till beslut**

Med stöd av PBL 5 kap. 29 § föreslår Plan- och byggnadsnämnden Kommunfullmäktige att anta planförslaget.

**Handläggning**

Detta utlåtande är upprättat av plan- och byggkontoret Dals-Eds kommun 2011-08-08.

Barbro Berggren  
planingenjör

Kopia till:  
Akten