

Detaljplan för

Ed 2:150 Centrum

Handel och bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län



Planbeskrivningens innehåll:

1. Planprocessen
2. Fakta om planområdet
3. Förändringar
4. Planens genomförande
5. Planens konsekvenser

Detaljplan för

Ed 2:150 Centrum

Handel och bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

DETALJPLANENS IDÉ OCH MÅL

Planens idé är att göra det möjligt att bygga på befintligt centrumhus med två våningsplan. Det gör det också möjligt att utveckla och förtäta i Ed's centrum.

1. PLANPROCESSEN

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plan- och konsekvensbeskrivning /denna handling/.
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
-

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Detaljplan för del Eds samhälle, fastställd 1972-12-27.
- Fastighetsägarens utredningsskisser på tillbyggnad, 2013-1124

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist, Fernqvist Arkitekter AB i Arvika. Uppdragsgivare och exploatör är fastighetsägaren, genom Ulf Amundson. 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 2014.

Samrådsskede

Planförslaget godkänns för samråd och remisser	januari
Remisser, samrådsmöte	februari-mars
Samrådsredogörelse	mars/april

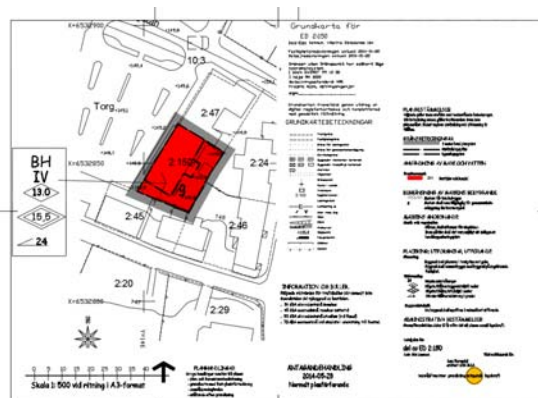
Granskningskede

Granskning	april
Granskningsutlåtande	maj

Antagandeskede

KF	juni
----	------

Laga kraft	Om besvär ej finns	juli
------------	--------------------	------



aktuell plankarta

Ed 2:150 Centrum

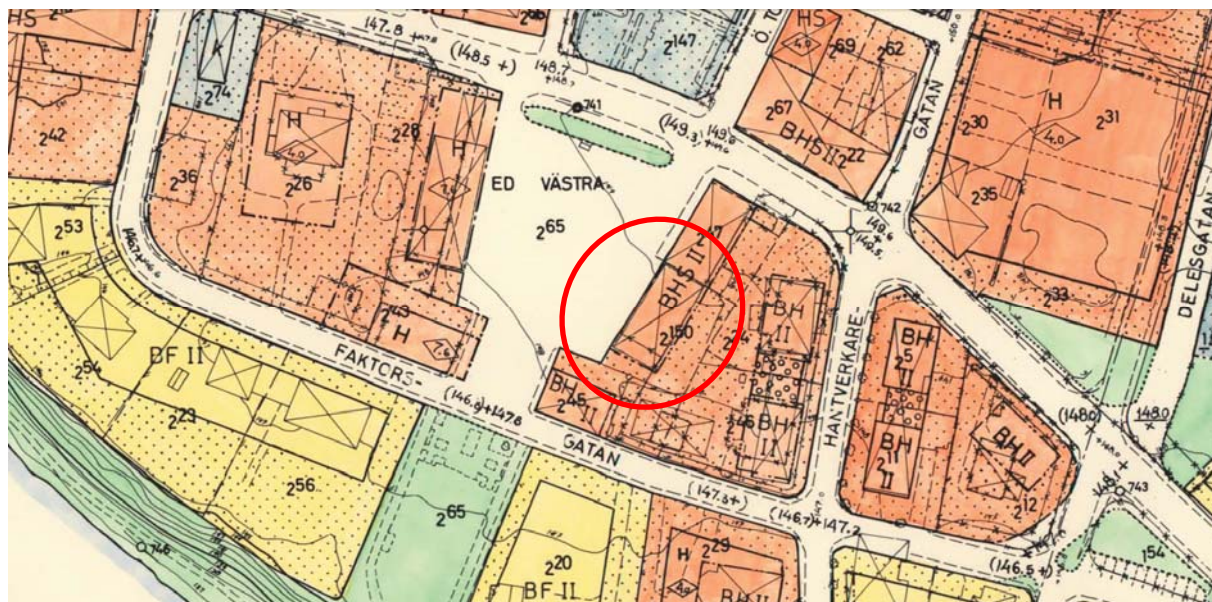
Antagen av kommunfullmäktige 2014-06-11, § 56, laga kraft 2014-07-11

2. FAKTA om PLANOMRÅDET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan från 1972 redovisar att nya byggnader får uppföras i högst två våningar [II]. Planförslagets syfte är att göra det möjligt att bygga på befintlig byggnad med två våningar till totalt 4 våningar. Byggnaden ska även i fortsättningen användas för handel och bostäder.

I planarbetet skall också utredas och beskrivas hur det i kvarterets inre kan skapas en attraktiv gård, kanske i form av en gemensamhetsanläggning.



HUSHÅLLNING MED MARK och VATTEN

Planens genomförande och markens utökade användning bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med och hänsyn till våra markresurser. Förslaget följer också gällande kommunal översiktsplanering.

MILJÖKVALITETSNORM

En miljökvalitetsnorm (MKN) ska säkerställa en viss kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön för övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för:

- föroreningar i luften
- parametrar i vattenförekomsten
- kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten
- omgivningsbuller

Fastställda miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas om planen genomförs.

MILJÖKVALITETSMÅL

Det övergripande målet, generationsmålet, för miljöpolitiken i Sverige är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- eller hälsoproblem utanför landets gränser.

Generationsmålet har brutits ned i 16 nationella miljökvalitetsmål som fastställts av riksdagen. Miljömålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Målen ska vara uppnådda senast 2020, med undantag för klimatmålet som skall uppnås senast 2050.

Två av de 16 miljökvalitetsmålen bedöms att vara berörda av exploatering och utveckling inom området. De är "frisk luft" och "god bebyggd miljö". Den förändring som planen gör möjlig innebär inte påtagliga risker för att miljömålen inte uppnås.

PLANDATA

Läge och avgränsning, areal

Planområdet omfattar endast fastigheten Ed 2:150, total area är cirka 540 kvm. Fastigheten stämmer överens med gällande detaljplan.



Bild från planområdet, maj 2013.

Markägare

Den berörda fastigheten Ed 2:150 ägs av enskilda personer.

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 2000. 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. Arbete pågår med omarbetning av den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen eller målbilder i pågående översiktsplanering.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan från 1972 (15-DAS-236). Planens genomförandetid är slut. Planen reglerar i huvudsak hela centrala delen av Eds samhälle. Den har sedan 1972 delvis ersatts med nya detaljplaner. Gällande plans utformning syftar till att i det berörda kvarteret tillåta byggnader med affärer och bostäder i högst två våningar.

Förordnanden

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT

Servitut eller ledningsrätt

Inom området finns idag servitut för fjärrvärme.

Fastighetsplan

Kvarteret omfattas inte av fastighetsplan.

Gemensamhetsanläggning

Idag finns inga gemensamma anläggningar i kvarteret. Vid planläggning skall klarläggas att tillhörande mark utan byggrätter (punktprickad mark) ska kunna ingå i en kommande gemensamhetsanläggning för hela kvarterets inre. Detta skulle ge möjlighet att ordna en fin och användbar inre gård i kvarteret.



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 kapitel 5, "Planens konsekvenser".

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 i ett planbesked från 2013-04-24, § 46.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Planområdet lutar svagt åt söder, gården öster om byggnaden består av små gräsytor och buskar. Infart till gården sker från söder.



gårdsmiljö



söderfasad med infart till gården

Geotekniska förhållanden

Påbyggnaden har utretts av byggsakkunnig och det har bedömts möjligt att bygga på med ytterligare två våningar och uppföra en tillbyggnad mot gården med hiss. Senast i samband med bygglov och före startbesked ges ska de geotekniska förutsättningarna vara klarlagda av sakkunnig.

Markstrålning

Jorden klassas som eventuellt högriskområde för markradon och all ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Planområdet lutar svagt åt söder. Bebyggelsen och tomtplatser ansluts till befintliga ledningar för dagvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

3. FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE

Byggnad för handel och bostäder [BH]

Befintlig byggnad är uppförd i två våningar med källare under hela byggnaden. I markplanet och källare affärslokaler. Överplanet är bostäder med tre lägenheter.

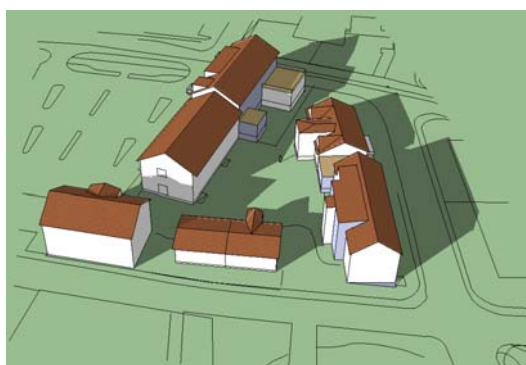
Planen ger möjlighet att bygga på befintlig byggnad med ytterligare 2 våningar. Skisser visar att i byggnaden installeras en hiss, varje våningsplan kan rymma 3 lägenheter. Avsikt är också att balkonger skall göras rymliga, djup ca 2.50 meter. Det innebär att de kommer att kraga ut över tomtgränsen mot allmän platsmark. Underkant ny balkong kommer att ligga minst 5 meter över gatumark.

Planen har bestämmelser som reglerar taklsthöjden till högst 13 meter, högsta byggnadsdel till 15,5 och största taklutning till 14 grader. Planen tillåter att anlägga en takaltan på byggnaden, om trapphusets högsta punkt ligger inom byggrätten. Se skiss på plankartan.

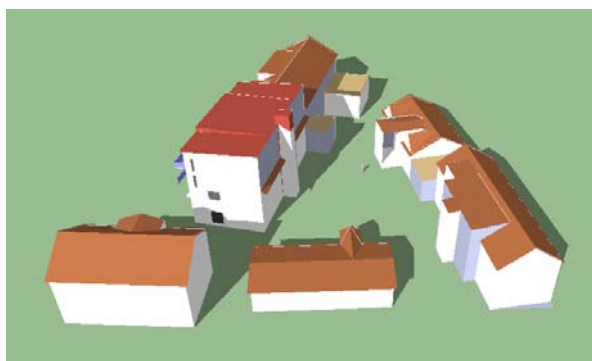
Planen baseras på skisser upprättade av arkitekt som anlåtits av fastighetsägaren. Handlingarna har scannats och finns som bilagor. Planförfattaren har tagit fram en enkel modell i 3-dimensioner. Modellen är upprättad med stöd av programvaran SketchUp och Google.



Byggherren utreder också möjligheten att anlägga en takaltan för lägenheten på översta planet. Altanen kan nås via en invändig trappa.



Flygbild från söder, skuggor klockan 16.00 15/9 -idag



- enligt förslag

Tillgänglighet

Befintlig byggnad kommer att få mycket god standard vad det gäller tillgänglighet. Ny hiss installeras så att samtliga våningsplan kan nås för personer med nedsatt rörelseförmåga eller tyngre transporter.

Uteplats och friytor

Planen innebär inga förändringar vad det gäller gård och uteplatser. Byggnaden ligger vid torget och cirka 50 meter från Lilla Le som man kan nå via ett allmänt grönområde.

Inom kvartersmark kan anläggas lekplatser och uterum för de yngre barnen. Möjlighet ska finnas att marken kan ingå i en gemensamhetsanläggning för kvarterets inre.



Modellbild fasad mot Torget idag



förslag med påbyggnad med 2 våningar

TRAFIK

Gatumark, tillfarter och körbara anslutningar

Planområdet ansluter i väster till Torget. Fastigheten har anslutning direkt till allmän platsmark.

Parkering och angöring.

Gården till fastigheten skall i första hand användas för uteplatser och vegetation. Parkering för bostäder och handel får liksom i nu gällande detaljplan lösas på annan mark. I det fortsatta planarbetet skall klargöras var nya parkeringsplatser för bostäder kan finnas och hur många. En parkeringsplats för handikappad skall vara möjlig att anlägga vid entré och hiss på gården. Parkering för handel finns inom allmän platsmark, på torget och angränsande gator.

Möjlighet finns att angöra till trapphuset via gården. Varuleveranser och annan angöring till handelsfastigheten sker direkt från gatumark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Byggnaden är idag ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt återföras inom tomtplats till marken.

Bredband

Möjlighet till internetanslutning via ADSL/modem finns till fastigheten idag. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät.

EI

Byggnaden är redan ansluten till befintligt distributionsnät inom tätorten som ägs av Vattenfall Distribution AB.

Avfall

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

4. PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförande, ansvarsfördelning och samordningsansvar

Planen kommer helt att genomföras av exploatören.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för planens genomförande

Exploatören har för avsikt att så snart en detaljplan vunnit laga kraft genomföra påbyggnaden.

Genomförandebudget

Alla kostnader för genomförandet ligger hos exploatören.

Genomförandetid

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

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom tätorten.

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 i ett centralt läge med fordonstrafik dygnet runt. Trafikmängderna är så pass små att problem med buller inte kommer att uppstå.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid är högst än 10 minuter.

Utrymning ska kunna ske via trapphus och från fönster i lägenhet.

Plangenomförandet

Plangenomförandet i form av rivning och byggnadsåtgärder kan under en kort tid påverka angränsande bebyggelse med ljud från byggarbetsplatsen.

5. PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planens genomförande är att fler lägenheter kommer att finnas i centrum. Hela byggnaden görs tillgänglig med hiss.

Kommersiell och offentlig service

De boende i det nya huset med sin tomtplats kommer att bo mitt i centrum med ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Gällande detaljplan

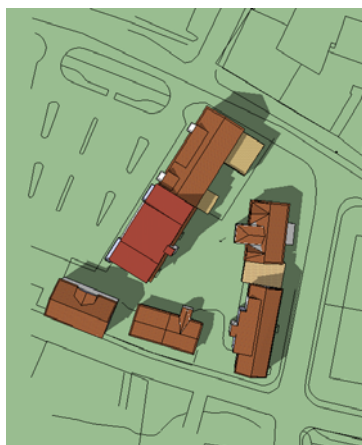
Gällande detaljplan från 1972 kommer att till vissa delar fortsätta att gälla, dock utan genomförandetid.

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.



Modellbild från Storgatan, det påbyggda huset till höger



Skuggor, midsommar kl 15



Vårdagjämningen kl 15



Julafton kl 15

Stadsbild

Påbyggnaden innebär att affärs- och bostadshuset kommer att ge ett tydligare intryck och samtidigt en bild av att centrum utvecklas och är attraktivt för boende. Balkonger, takaltaner i västerläge tillsammans med att den lilla gården prioriteras för samvaro och vegetation, kan skapa attraktivt centrumboende.

Fastighetsförändringar

Planen förutsätter inget behov av förändringar i fastighetsindelningen eller fastighetsägandet. Nya servitut eller ledningsrätter kommer inte behövas för att säkerställa ledningar.

Gårdssanering

I planen diskuteras möjligheten att utveckla gårdsbildningen till en gemensam miljö med uteplatser, sopsortering, grönytor och parkering för fordon som nyttjas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta skulle kunna ge centrumboendet fina bostadskomplement och öka boendekvaliteten.

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 på lång sikt förändrat klimat.

Energiushållning

Frågan om energiushållning bevakas i bygglovskedet. Uppvärmning med energi från förnybara och miljöneutrala källor är långsiktigt lämpligt.

Lars Fernqvist
Arkitekt SAR/MSA
Planförfattare

Grundkarta för

ED 2:150

Dals-Eds Kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2014-01-20
Detaljredovisningen aktuell 2014-01-20

Gränser utan Gränspunkt har osäkert läge
Koordinatsystem
I plan: SWEREF 99 12 00
I höjd: RH 2000
Beteckningsstandard: HMK
Fredrik Molin, mätningssingenjör
sign:-----

Grundkartan framställd genom utdrag ur digital registerkartabas och kompletterad med geodetisk fältmätning

GRUNDKARTE BETECKNINGAR

---	Traktgräns
---	Fastighetsgräns
---	Gräns för ledningsrätt
---	Gräns för genomsänkingsanläggning
---	Servitutsgräns
▣	Byggnader (takkontur karterad)
▣	Byggnader (fasadlinje karterad)
▣	Skärmtak
---	Vägkanter
o	Gränspunkt
+	Punkt i rutnät
ED	Traktnamn
2:100	Registreringsnummer
---	Ledningsrätt
---	Luftledning el
---	Aker resp. äng
---	Häck
---	Stänt
---	Nivåkurvor
+115,0	Höjdpunkt
oPOL100	Polygonpunkt
---	Stödmur
---	Staket

INFORMATION OM BULLER.

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

ANTAGANDEHANDLING

2014-06-11

Normalt planförfarande

Laga kraft 2014-07-11

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

- BH Bostäder och handel

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgård.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Gården skall utformas för uteplatser.
- Inom gården skall det vara möjligt att anlägga en handikapparkeringsplats.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- Byggnad skall placeras i tomtragräns mot gata.
- Byggnad skall sammanbyggas med byggnad på angränsande fastighet.

Utformning

- IV Högsta antal våningar
- Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- Högsta tillåtna totalhöjd i meter
- Största tillåtna taklutning i grader

Byggnadsteknik

- Ny byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Detaljplan för

del av ED 2:150

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

Lars Fernqvist
arkitekt SÄR/MSA

samråd/remisser granskning antagande lagakraft



X=6532900

+149,8

10:3

+149,4

Torg

+149,1

2:47

+149,6

+150,1

+149,2

+149,5

2:150

2:24

X=6532850

+148,8

+148,7

2:45

148

2:46

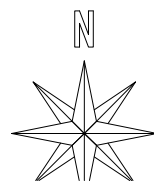
2:20

X=6532800

147

2:29

Y=146



0 5 10 15 20 25 30 35 40
Skala 1: 500 vid ritning i A3-format

PLANHANDLINGAR

- övriga handlingar som hör till planen
- plan- och konsekvensbeskrivning
- grundkarta med fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

ANTAGANDEHANDLING

2014-06-11

Normalt planförfarande

Laga kraft 2014-07-11

Detaljplan för

Ed 2:150 Centrum

Handel och bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län



Planbeskrivningens innehåll:

1. Planprocessen
2. Fakta om planområdet
3. Förändringar
4. Planens genomförande
5. Planens konsekvenser

Detaljplan för

Ed 2:150 Centrum

Handel och bostäder

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

DETALJPLANENS IDÉ OCH MÅL

Planens idé är att göra det möjligt att bygga på befintligt centrumhus med två våningsplan. Det gör det också möjligt att utveckla och förtäta i Ed's centrum.

1. PLANPROCESSEN

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plan- och konsekvensbeskrivning /denna handling/.
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
-

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Detaljplan för del Eds samhälle, fastställd 1972-12-27.
- Fastighetsägarens utredningsskisser på tillbyggnad, 2013-1124

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist, Fernqvist Arkitekter AB i Arvika. Uppdragsgivare och exploatör är fastighetsägaren, genom Ulf Amundson. 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 2014.

Samrådsskede

Planförslaget godkänns för samråd och remisser	januari
Remisser, samrådsmöte	februari-mars
Samrådsredogörelse	mars/april

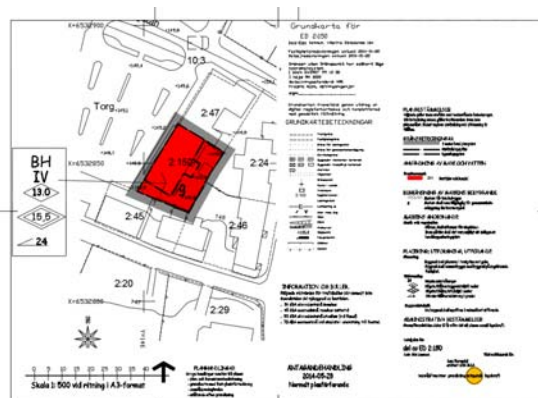
Granskningskede

Granskning	april
Granskningsutlåtande	maj

Antagandeskede

KF	juni
----	------

Laga kraft	Om besvär ej finns	juli
------------	--------------------	------



aktuell plankarta

Ed 2:150 Centrum

Antagen av kommunfullmäktige 2014-06-11, § 56, laga kraft 2014-07-11

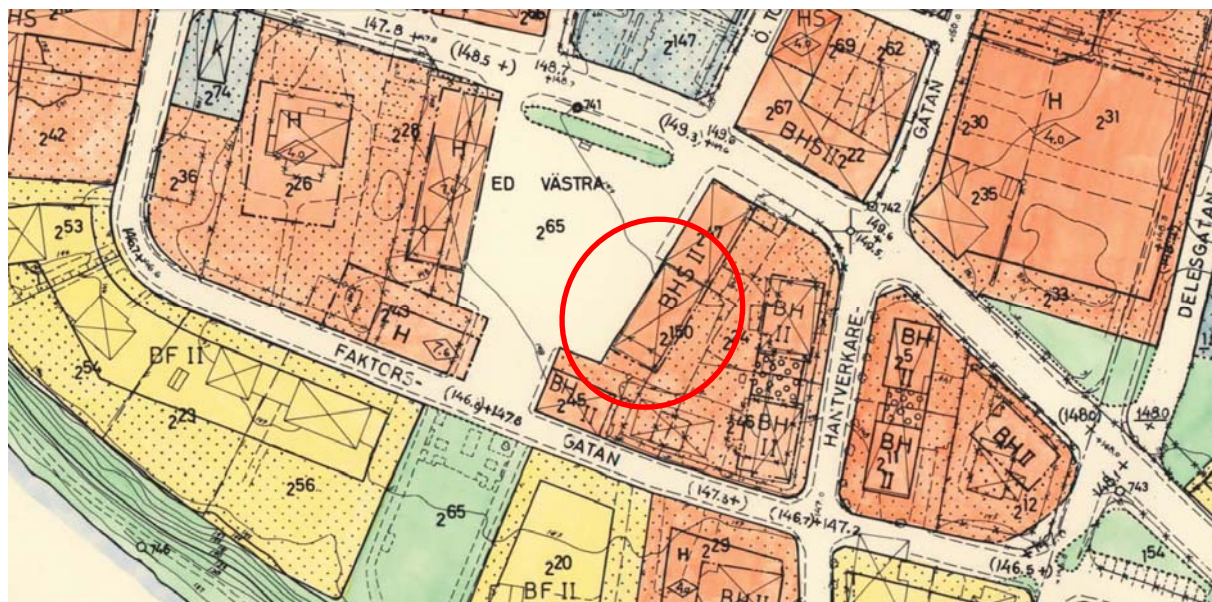
2. FAKTA om PLANOMRÅDET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan från 1972 redovisar att nya byggnader får uppföras i högst två våningar [II].

Planförslagets syfte är att göra det möjligt att bygga på befintlig byggnad med två våningar till totalt 4 våningar. Byggnaden ska även i fortsättningen användas för handel och bostäder.

I planarbetet skall också utredas och beskrivas hur det i kvarterets inre kan skapas en attraktiv gård, kanske i form av en gemensamhetsanläggning.



HUSHÅLLNING MED MARK och VATTEN

Planens genomförande och markens utökade användning bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med och hänsyn till våra markresurser. Förslaget följer också gällande kommunal översiktsplanering.

MILJÖKVALITETSNORM

En miljökvalitetsnorm (MKN) ska säkerställa en viss kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön för övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för:

- föroreningar i luften
- parametrar i vattenförekomsten
- kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten
- omgivningsbuller

Fastställda miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas om planen genomförs.

MILJÖKVALITETSMÅL

Det övergripande målet, generationsmålet, för miljöpolitiken i Sverige är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- eller hälsoproblem utanför landets gränser.

Generationsmålet har brutits ned i 16 nationella miljökvalitetsmål som fastställts av riksdagen. Miljömålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Målen ska vara uppnådda senast 2020, med undantag för klimatmålet som skall uppnås senast 2050.

Två av de 16 miljökvalitetsmålen bedöms att vara berörda av exploatering och utveckling inom området. De är "frisk luft" och "god bebyggd miljö". Den förändring som planen gör möjlig innebär inte påtagliga risker för att miljömålen inte uppnås.

PLANDATA

Läge och avgränsning, areal

Planområdet omfattar endast fastigheten Ed 2:150, total area är cirka 540 kvm. Fastigheten stämmer överens med gällande detaljplan.



Bild från planområdet, maj 2013.

Markägare

Den berörda fastigheten Ed 2:150 ägs av enskilda personer.

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 2000. 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. Arbete pågår med omarbetning av den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen eller målbilder i pågående översiktsplanering.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan från 1972 (15-DAS-236). Planens genomförandetid är slut. Planen reglerar i huvudsak hela centrala delen av Eds samhälle. Den har sedan 1972 delvis ersatts med nya detaljplaner. Gällande plans utformning syftar till att i det berörda kvarteret tillåta byggnader med affärer och bostäder i högst två våningar.

Förordnanden

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT

Servitut eller ledningsrätt

Inom området finns idag servitut för fjärrvärme.

Fastighetsplan

Kvarteret omfattas inte av fastighetsplan.

Gemensamhetsanläggning

Idag finns inga gemensamma anläggningar i kvarteret. Vid planläggning skall klarläggas att tillhörande mark utan byggrätter (punktprickad mark) ska kunna ingå i en kommande gemensamhetsanläggning för hela kvarterets inre. Detta skulle ge möjlighet att ordna en fin och användbar inre gård i kvarteret.



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 kapitel 5, "Planens konsekvenser".

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 i ett planbesked från 2013-04-24, § 46.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Planområdet lutar svagt åt söder, gården öster om byggnaden består av små gräsytor och buskar. Infart till gården sker från söder.



gårdsmiljö



söderfasad med infart till gården

Geotekniska förhållanden

Påbyggnaden har utretts av byggsakkunnig och det har bedömts möjligt att bygga på med ytterligare två våningar och uppföra en tillbyggnad mot gården med hiss. Senast i samband med bygglov och före startbesked ges ska de geotekniska förutsättningarna vara klarlagda av sakkunnig.

Markstrålning

Jorden klassas som eventuellt högriskområde för markradon och all ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Planområdet lutar svagt åt söder. Bebyggelsen och tomtplatser ansluts till befintliga ledningar för dagvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

3. FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE

Byggnad för handel och bostäder [BH]

Befintlig byggnad är uppförd i två våningar med källare under hela byggnaden. I markplanet och källare affärslokaler. Överplanet är bostäder med tre lägenheter.

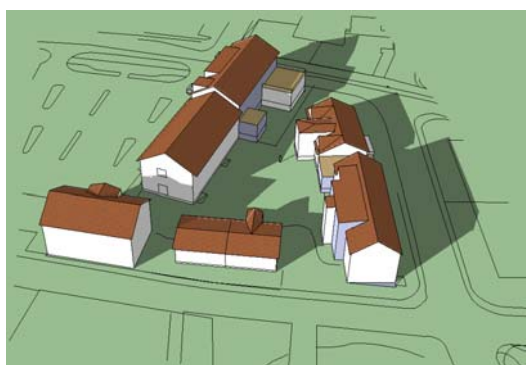
Planen ger möjlighet att bygga på befintlig byggnad med ytterligare 2 våningar. Skisser visar att i byggnaden installeras en hiss, varje våningsplan kan rymma 3 lägenheter. Avsikt är också att balkonger skall göras rymliga, djup ca 2.50 meter. Det innebär att de kommer att kraga ut över tomtgränsen mot allmän platsmark. Underkant ny balkong kommer att ligga minst 5 meter över gatumark.

Planen har bestämmelser som reglerar taklsthöjden till högst 13 meter, högsta byggnadsdel till 15,5 och största taklutning till 14 grader. Planen tillåter att anlägga en takaltan på byggnaden, om trapphusets högsta punkt ligger inom byggrätten. Se skiss på plankartan.

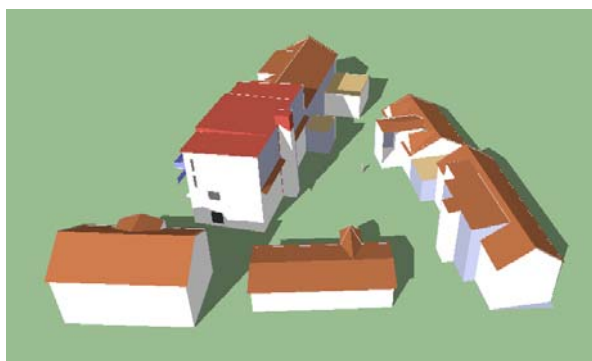
Planen baseras på skisser upprättade av arkitekt som anlåtits av fastighetsägaren. Handlingarna har scannats och finns som bilagor. Planförfattaren har tagit fram en enkel modell i 3-dimensioner. Modellen är upprättad med stöd av programvaran SketchUp och Google.



Byggherren utreder också möjligheten att anlägga en takaltan för lägenheten på översta planet. Altanen kan nås via en invändig trappa.



Flygbild från söder, skuggor klockan 16.00 15/9 -idag



- enligt förslag

Tillgänglighet

Befintlig byggnad kommer att få mycket god standard vad det gäller tillgänglighet. Ny hiss installeras så att samtliga våningsplan kan nås för personer med nedsatt rörelseförmåga eller tyngre transporter.

Uteplats och friytor

Planen innebär inga förändringar vad det gäller gård och uteplatser. Byggnaden ligger vid torget och cirka 50 meter från Lilla Le som man kan nå via ett allmänt grönområde.

Inom kvartersmark kan anläggas lekplatser och uterum för de yngre barnen. Möjlighet ska finnas att marken kan ingå i en gemensamhetsanläggning för kvarterets inre.



Modellbild fasad mot Torget idag



förslag med påbyggnad med 2 våningar

TRAFIK

Gatumark, tillfarter och körbara anslutningar

Planområdet ansluter i väster till Torget. Fastigheten har anslutning direkt till allmän platsmark.

Parkering och angöring.

Gården till fastigheten skall i första hand användas för uteplatser och vegetation. Parkering för bostäder och handel får liksom i nu gällande detaljplan lösas på annan mark. I det fortsatta planarbetet skall klargöras var nya parkeringsplatser för bostäder kan finnas och hur många. En parkeringsplats för handikappad skall vara möjlig att anlägga vid entré och hiss på gården. Parkering för handel finns inom allmän platsmark, på torget och angränsande gator.

Möjlighet finns att angöra till trapphuset via gården. Varuleveranser och annan angöring till handelsfastigheten sker direkt från gatumark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Byggnaden är idag ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt återföras inom tomtplats till marken.

Bredband

Möjlighet till internetanslutning via ADSL/modem finns till fastigheten idag. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät.

EI

Byggnaden är redan ansluten till befintligt distributionsnät inom tätorten som ägs av Vattenfall Distribution AB.

Avfall

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

4. PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförande, ansvarsfördelning och samordningsansvar

Planen kommer helt att genomföras av exploatören.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för planens genomförande

Exploatören har för avsikt att så snart en detaljplan vunnit laga kraft genomföra påbyggnaden.

Genomförandebudget

Alla kostnader för genomförandet ligger hos exploatören.

Genomförandetid

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

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom tätorten.

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 i ett centralt läge med fordonstrafik dygnet runt. Trafikmängderna är så pass små att problem med buller inte kommer att uppstå.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid är högst än 10 minuter.

Utrymning ska kunna ske via trapphus och från fönster i lägenhet.

Plangenomförandet

Plangenomförandet i form av rivning och byggnadsåtgärder kan under en kort tid påverka angränsande bebyggelse med ljud från byggarbetsplatsen.

5. PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planens genomförande är att fler lägenheter kommer att finnas i centrum. Hela byggnaden görs tillgänglig med hiss.

Kommersiell och offentlig service

De boende i det nya huset med sin tomtpå plats kommer att bo mitt i centrum med ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Gällande detaljplan

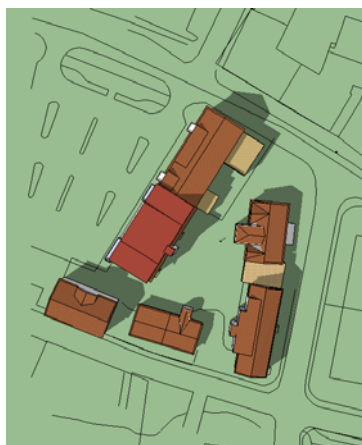
Gällande detaljplan från 1972 kommer att till vissa delar fortsätta att gälla, dock utan genomförandetid.

Boende i grannskapet,

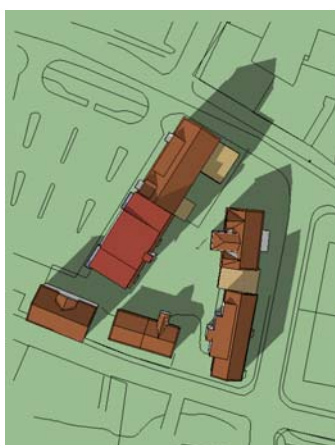
De boende i grannskapet kommer inte påverkas negativt om planen förändras. Den nya byggrätten ger marginella effekter på antal boende i området, de nya byggnaderna begränsar inte utsikt eller öppenheten i området.



Modellbild från Storgatan, det påbyggda huset till höger



Skuggor, midsommar kl 15



Vårdagjämningen kl 15



Julafton kl 15

Stadsbild

Påbyggnaden innebär att affärs- och bostadshuset kommer att ge ett tydligare intryck och samtidigt en bild av att centrum utvecklas och är attraktivt för boende. Balkonger, takaltaner i västerläge tillsammans med att den lilla gården prioriteras för samvaro och vegetation, kan skapa attraktivt centrumboende.

Fastighetsförändringar

Planen förutsätter inget behov av förändringar i fastighetsindelningen eller fastighetsägandet. Nya servitut eller ledningsrätter kommer inte behövas för att säkerställa ledningar.

Gårdssanering

I planen diskuteras möjligheten att utveckla gårdsbildningen till en gemensam miljö med uteplatser, sopsortering, grönytor och parkering för fordon som nyttjas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta skulle kunna ge centrumboendet fina bostadskomplement och öka boendekvaliteten.

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 på lång sikt förändrat klimat.

Energiushållning

Frågan om energiushållning bevakas i bygglovskedet. Uppvärmning med energi från förnybara och miljöneutrala källor är långsiktigt lämpligt.

Lars Fernqvist
Arkitekt SAR/MSA
Planförfattare

Grundkarta för

ED 2:150

Dals-Eds Kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2014-01-20
Detaljredovisningen aktuell 2014-01-20

Gränser utan Gränspunkt har osäkert läge
Koordinatsystem
I plan: SWEREF 99 12 00
I höjd: RH 2000
Beteckningsstandard: HMK
Fredrik Molin, mätningssingenjör
sign: _____

Grundkartan framställd genom utdrag ur digital registerkartabas och kompletterad med geodetisk fältmätning

GRUNDKARTE BETECKNINGAR

---	Traktgräns
- - - - -	Fastighetsgräns
· · · · ·	Gräns för ledningsrätt
· · · · ·	Gräns för genomsnittsanläggning
· · · · ·	Servitutgräns
[Symbol]	Byggnader (takkontur karterad)
[Symbol]	Byggnader (fasadlinje karterad)
[Symbol]	Skärmtak
[Symbol]	Vägkanter
o	Gränspunkt
+	Punkt i rutnät
ED	Traktnamn
2:100	Registreringsnummer
[Symbol]	Ledningsrätt
[Symbol]	Luftledning el
[Symbol]	Aker resp. äng
[Symbol]	Häck
[Symbol]	Stänt
[Symbol]	Nivåkurvor
+115,0	Höjdpunkt
oPOL100	Polygonpunkt
[Symbol]	Stödmur
[Symbol]	Staket

INFORMATION OM BULLER.

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder.

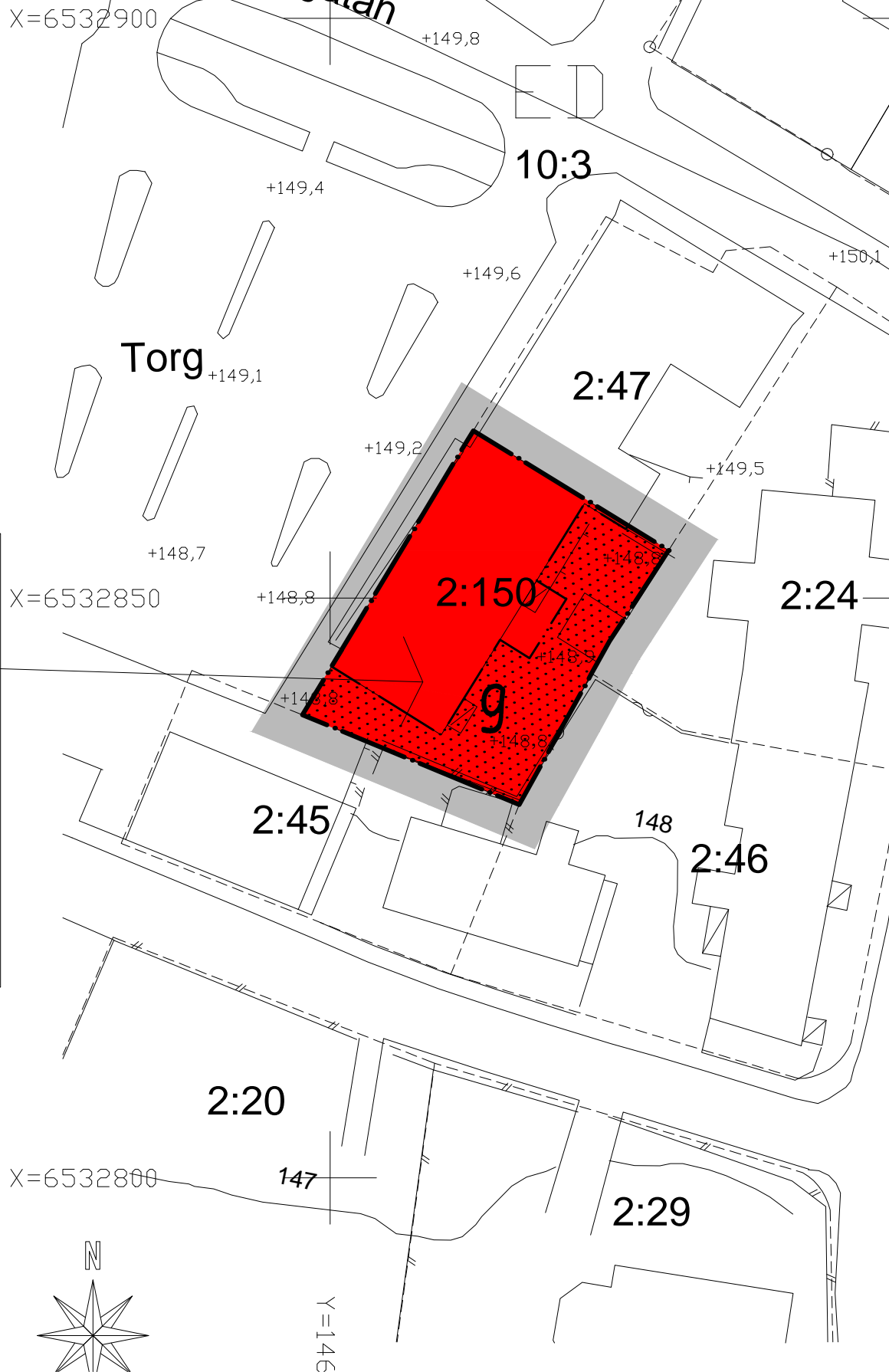
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

ANTAGANDEHANDLING

2014-06-11

Normalt planförfarande

Laga kraft 2014-07-11



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- [Symbol] 3 meter bred plangräns
- [Symbol] Användningsgräns
- [Symbol] Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- [Symbol] BH Bostäder och handel

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Symbol] Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgård.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Gården skall utformas för uteplatser.
- Inom gården skall det vara möjligt att anlägga en handikapparkeringsplats.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- Byggnad skall placeras i tomtragräns mot gata.
- Byggnad skall sammanbyggas med byggnad på angränsande fastighet.

Utformning

- IV Högsta antal våningar
- [Symbol] Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- [Symbol] Högsta tillåtna totalhöjd i meter
- [Symbol] Största tillåtna taklutning i grader

Byggnadsteknik

- Ny byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Detaljplan för

del av ED 2:150

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

Lars Fernqvist
arkitekt SÄR/MSA

samråd/remisser granskning antagande lagakraft



BH
IV

13,0

15,5

24

PLANHANDLINGAR

- övriga handlingar som hör till planen
- plan- och konsekvensbeskrivning
- grundkarta med fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

