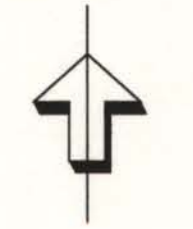


**PLANBESTÄMMELSER**

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**

**Allmänna platser**

- GENOMFART Genomfartstrafik
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- J Industri
- H Handel
- T Tekniska anläggningar (Transformatorstationer)
- G Bilservice
- HJ1 Handel, hantverk, småindustri ej störande för omgivningen
- J1 Småindustri
- KH1 Kontor, handel

**UTNYTTJANDEGRAD**

e,0,0 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- n1 Marken får inte användas för uppställning av emallage, containrar och dylikt.

**MARKENS ANORDNANDE**

**Utfart, stängsel**

Körbar utfart resp utgång får inte anordnas

**UTFORMNING, UTSEENDE**

**Utformning**

- 60 Högsta byggnadshöjd i meter
- 60 Högsta totalhöjd i meter

**Utseende**

1,1 Ny bebyggelse och tillbyggnader längs vägarna 164/166 och 2183 skall ges en omsorgsfull arkitektonisk volym- och fasadutformning (pga det exponerade läget). Särskild hänsyn skall även tas till landskapsbild och trafiksäkerhet vid utformning av skyltar mm.

**Byggnadsteknik**

- b1 Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande, alternativt i radonskyddat utförande om mätning utförs och marken utgör normalriskområde.
- b2 Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.

**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 ny- och tillbyggnad.

**Illustrationer**

Illustrationslinje

**DEL 1**

**DETALJPLAN FÖR JORDBRON-AGERHUS**

Eds tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 2004-11-15

Magnus Wängdahl  
Stadsarkitekt



Arkitektfirman AB, Hagasvägen 2, 461 30 Transträttan.  
Tel 0520-420280, Telefax 0520-429280, E-post info@arkitektfirman.se

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

Beslut datum  
Antagande  
**2005-06-18/KF 534**  
Laga kraft  
**2005-06-20**

Reviderad datum

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling

GRUNDKARTA  
JORDBRON-AGERHUS  
BENGTSDRIS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
UPPRÄTTAD JUNI 2004  
AV LANTMÄTERIÄNDIGHETEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
GENOM UTDRAG UR KOMMUNENS PRIMÄRKARTEVERK

KOORDINATSYSTEM  
PLAN: RT R05 7,5 GDN V 65,0  
HÖJDRH 00  
MATKLASS: III  
BETECKNINGSTANDARD: HMK-Ka.D  
SKALA 1:1000

SVEN JOHANSON  
LANTMÄTERIINGENJÖR

UPPLYSNINGAR  
Planen utgörs av:  
- plankarta med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- utförande efter utställning  
- fastighetsförteckning





**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**

**Allmänna platser**

- GENOMFART Genomfartstrafik
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- I Industri
- H Handel
- E Tekniska anläggningar (Transformatorstationer)
- G Bilservice
- HJ Handel, hantverk, småindustri ej störande för omgivningen
- J Småindustri
- KH Kontor, handel

**UTNYTTJANDEGRAD**

e<sub>1</sub> 0,0 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- n<sub>1</sub> Marken får inte användas för uppställning av emallage, containrar och dylikt.

**MARKENS ANORDNANDE**

**Utfart, stängsel**

Körbar utfart resp utgång får inte anordnas

**UTFORMNING, UTSEENDE**

**Utformning**

- 50 Högsta byggnadshöjd i meter
- 30 Högsta totalhöjd i meter

**Utseende**

f<sub>1</sub> Ny bebyggelse och tillbyggnader längs vägarna 164/166 och 2183 skall ges en omsorgsfull arkitektonisk volym- och fasadutformning (pga det exponerade läget). Särskild hänsyn skall även tas till landskapsbild och trafiksäkerhet vid utformning av skyttar mm.

**Byggnadsteknik**

- b<sub>1</sub> Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande, alternativt i radonskyddat utförande om mätning utförs och marken utgör normalriskområde.
- b<sub>2</sub> Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.

**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 undersökning krävs inför bygglov för ny- och tillbyggnad.

**Illustrationer**

Illustrationlinje

**DEL 2**

**DETALJPLAN FÖR**

**JORDBRON-AGERHUS**

Ede tätort, Dals-Eds kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 2004-11-15

Magnus Wängdahl  
Statsarkitekt



Arkitektfirman AB, Högasgatan 2, 461 30 Trollhättan.  
Tel: 0520-420280, Telefax: 0520-429280, E-post: info@arkitektfirman.se

A1 Skala 1:1000 A3 Skala 1:2000



Beslut datum  
Antagande  
2005-05-18/KF 534  
Laga kraft  
2005-06-20

Reviderad datum

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling

GRUNDKARTA  
JORDBRON-AGERHUS  
BENGTSFÖRS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
UPPRÄTTAD JUNI 2004  
AV LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
GENOM UTDRAG UR KOMMUNENS PRIMÄRKARTEVERK

KOORDINATSYSTEM  
PLAN: RT R05 7,5 GÖN V 650  
HÖJDIRK 00  
MÄTKLASS: III  
BETECKNINGSTANDARD: HMK-Ko.D  
SKALA 1:1000

**UPPLYSNINGAR**

Planen utgörs av:  
- plankarta med bestämmelser

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

SVEN JOHANSON  
LANTMÄTERIINGENJÖR



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är i huvuddrag:

- anpassa planförhållanden till dagens användning och ge en mer flexibel byggrätt än i gällande plan
- möjliggöra anläggande av en lokalgata för att nå några fastigheter
- ändra korsningar med länsvägar i områdets östra del och därmed ändra form/utbredning på ej exploaterad kvartersmark

## LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i östra delen av Eds tätort, längs länsväg 164/166 och utgör den södra delen av Jordbrons verksamhetsområde.

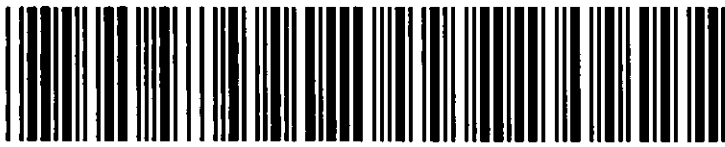


## AREA

Planområdet omfattar ca 17 ha. Det begränsas i norr av Jordbrovägen huvudgata i verksamhetsområdet, i öster av enbostadshusbebyggelse inom Agerhus, i söder utgör naturmark söder om länsväg 164/166 gräns och i väster gränsar planområdet till allmän väg 2183 huvudinfart till Ed (benämnd Jordbrovägen även här).

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger fastigheterna Kärslätt 1:7, 1:30, 1:32. Övriga fastigheter är privatägda.



**Akt nr:**  
**1438 - P24**

\*AU\$1438-P24\*

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Upprättade år<br>2005                                    | Ärendenummer<br>O052720 |
| Ärende<br>Detaljplan Jordbron-Agerhus Dals-Eds<br>kommun |                         |
| Kommun<br>Dals-Ed  |                         |
| Län<br>Västra Götaland                                   |                         |

Till akten hör

1 band

55 numrerade sidor

1 inneliggande kartor

2 andra kartor

## **DETALJPLAN FÖR JORDBRON-AGERHUS, EDS TÄTORT I DALS-EDS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Kommunfullmäktige har den 18 maj 2005, § 34, antagit detaljplan för Jordbron-Agerhus, 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 20 juni 2005.**



Eva Karlsson  
Förvaltningsassistent



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

5

Kopia u6 MW

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| DALS-EDS KOMMUN<br>Miljö- och Byggnadsnämnden |     |           |
| 2005 -05- 3 1                                 |     |           |
| Qnr   |     | Diariet.p |
| 84  | 254 | 214       |

BESLUT  
2005-05-26

Diarienummer  
402-29846-2005

Sida  
1(1)

Miljö- och byggnadsnämnden 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 Jordbron-Agerhus,  
Eds tätort i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län**

Ref. till antagandehandlingar upprättade den 15 november, 2004.

**Kommunens antagandebeslut**

Kommunfullmäktige beslutade den 18 maj 2005 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



§ 34

**Detaljplan för Jordbron-Agerhus samråd till 2004-09-03., Dnr 2004-000193.214**

Förslag till detaljplan för rubricerat område har upprättats av Arkitekttriangeln AB den 15 november 2004 och har varit utställt för granskning enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen, 5 kap 23-26 §§.

Den 11 januari 2005 (efter utställningstidens utgång) hade 7 yttranden lämnats in, vilka sammanställts i utlåtande.

**Beredning**

Kommunstyrelsen 2005-05-03, § 65

I ärendet yttrar sig Martin Carling (c).

**Kommunfullmäktiges beslut**

- Kommunfullmäktige antar detaljplan för Jordbron – Agerhus med stöd av Plan- och bygglagen, 5 kap 29§.

Expedieras:

MBN

Ordförandes signatur.....

Justerandes signatur .....



## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanen antagen 2005-05-18 / KF § 34

Laga kraft 2005-06-20

Lantmäterimyndigheten  
Västra Götalands län

2005 -07- 0 1

Dnr.....

## DETALJPLAN FÖR JORDBRON – AGERHUS Eds tätort, Dals-Eds kommun Västra Götalands län

### PLANBESKRIVNING

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-11-15

### HANDLINGAR

Planen utgörs av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

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



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Ed, antagen av kommunfullmäktige den 16 februari 1995, anger område för serviceverksamheter, industri samt övrig mark. Hänsyn skall tas till närbelägna bostäder (Agerhus). GC-väg anläggs längs del av Jordbrovägen. Stor omsorg ägnas åt utformning och utförande av byggnader och yttre miljö, särskilt inom område närmast väg 164/166.

Översiktsplan ÖP 03 för Dals-Eds kommun antagen den 12 december 2003 anger att behov av mark för bl a handel ökar. Ett kommunalt önskemål är att vid väg 164/166 och vid tillfarten till Ed etablera ett större handelsområde. I rekommendationer anges: Den fördjupade översiktsplanen för Eds tätort skall revideras. I avvaktan på att detta sker kan fördjupningsplanen utgöra bedömningsunderlag för beslut om detaljplanering m m. för frågor, som inte behandlas i planen, krävs särskilda utredningar.

En utredning, PM inför framtida fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ed utarbetades under september 2003 för Jordbron-Hökankas m m. Utredningen samrådsbehandlades och kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner inom området samt framtida FÖP. Utredningen syftar i första hand till att utreda möjliga exploateringsområden för volymhandel.

### Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

Jordbron och Agerhus (SB 27), fastställd av länsstyrelsen den 18 april 1978. 15-5TY-3456

Agerhusområdet (DP 12), laga kraft den 16 juli 1992. 1504-363

### Riksintresse

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. Västra delen av planområdet ligger inom riksintresseområdet. Området är bebyggt förutom en mindre del, som dock har byggrätt i gällande plan.

Planområdets sydöstra del (korsning väg 164 och 166) ligger ca 100 m från gränsen till riksintresse för Örekilsälvens dalgång.

Klassning: Klass 1 i länets naturvårdsplan.

*Kulturmiljövård:* Område KP10, Ed omfattar huvuddelen av Eds tätort med omgivningar framförallt åt söder och öster. Särskilda delområden finns bl a KP10: 2. Det börjar strax söder om planområdets sydöstra del (korsning väg 164 och 166) och sträcker sig sydost ut längs väg 166. Området omfattar fornlämningsområde, äldre vägsträckning och bebyggelse.

Väster om aktuellt planområde finns ett större område med 1700-talsskansar.

För aktuellt planområde finns inga speciella anvisningar. Generellt för hela området bör dock fornvårdsplaner upprättas (enligt översiktsplanematerial för riksintresse kulturminnesvård).

Beträffande fornlämningar, se nedan.



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

### Program för planområdet

Separat program för området har inte bedömts erforderligt, då planen till stor del är förenlig med FÖP för Ed. Dessutom ingår området i utredningen, PM inför framtida FÖP för Ed enligt ovan samt i av Vägverket utarbetad förstudie för väg 164/166 och väg 2183, upprättad den 13 december 2003.

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 3 maj 2001 att uppdra åt stadsarkitekten att se över den del av detaljplanen för Jordbron som kan behöva anpassas till nuvarande handelsverksamhet. I samråd med Miljö- och bygghuset har arbetet varit vilande tills försommaren 2003 då andra planuppgifter prioriterades.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Allmänt

Planområdets bebyggda delar används till stor del till handel med skrymmande varor. Några mindre verkstäder och bussgarage finns också. Gällande plan anger dock industri för centrala och östra delen av området. Vidare saknas formellt sett tillfartsmöjlighet till flera bebyggda fastigheter.

Planförslaget innebär i stort att handel, småindustri, hantverk tillåts på bef industriområde, att tillfartsmöjligheter förbättras genom att en ny lokalgata planeras, att den östra obebyggda delen av kvartermarken får annan form med användning enligt ovan samt att bef fyrvägs-korsning mellan Jordbrovägen och länsvägarna 164 och 166 ändras till två förskjutna trevägskorsningar.

### Natur

#### Mark och vegetation

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

Den bebyggda delen av området utgörs till stor del av hårdgjorda ytor. Längs länsvägen finns grässlåtar. Övriga delar utgörs till stor del av flack terräng med relativt låg- och tätbevuxen blandskog. Inom den ostligaste delen av området växer denna delvis på torvmark.

I "Natur i Älvsborgs län", naturinventering från 1970-talet, sammanställd av länsstyrelsen 1976, har Dals-Edformationen väster om aktuellt planområde fått högsta värdet särskilt högt naturvärde och Örekilsälvens dalgång söder om planområdet högt naturvärde.

En mindre yta i öster i anslutning till bef fyrvägs-korsning och vissa delar omedelbart söder om området är klassat som våtmark utan nämnvärt naturvärde.

Inom område med föreslagen beteckning Natur bör normalt skogsbruk kunna bedrivas dock i samråd med kommunen. Befintlig vägmark (Jordbrovägen) skall vid plangenomförandet återställas till naturmark preliminärt med skogsplantering förutom i zon längs väg.



### Geotekniska förhållanden

Inom planområdet har utarbetats grundundersökningar när gällande planer upprättades.

För området mellan Jordbrovägen och väg 164/166 har en översiktlig geoteknisk undersökning med utlåtande utarbetats av K-Konsult, Karlstad med datering 28 september 1976. Undersökningen utfördes före huvuddelen av området exploaterades. Inom området förekommer 0,5 – 1,5 m torv som överlagrar lera och silt mellan 6 och 12 m:s mäktighet.

För det oexploaterade området nordost om nuvarande sträckning av Jordbrovägen har en geoteknisk undersökning med utlåtande utarbetats av K-Konsult, Vänersborg med datering 28 januari 1981. Del av området utgörs av skogsbevuxet sankmarksparti. Marken utgörs av organisk jord, torv till mellan ca 0,5 – 3,5 m djup. Torven vilar på fast friktionsjord sannolikt morän. Vid byggnation bör all torv under byggnader och vägar schaktas bort och ersättas med friktionsmaterial. Torv kommer att användas till sluttäckning på Onsö soptipp.

Söder om planområdet och länsvägen har en geoteknisk utredning med PM utarbetats av Vägverket Konsult, Karlstad med datering 20 februari 2004. Detta område utgörs av torvmark, där torvlagret understiger 0,5 m på huvuddelen av området medan den mitt för den östligaste bebyggelsen i aktuellt planområde uppgår till 2,2 m. Torven är i huvudsak underlagrad av morän men även sand förekommer. Grundvattenytan ligger nära markytan.

I planbestämmelse ställs krav på att geoteknisk undersökning utarbetas av respektive byggherre inför bygglov för ny- och tillbyggnad.

### Markradon

I översiktligt utredning för hela kommunen anges att västra delen av planområdet (ca 250 m brett område) utgör eventuellt högriskområde för radon, medan övrig del utgörs av normalriskområde.

Byggnader inom västra delen av planområdet skall uppföras i radonsäkert utförande alternativt i radonskyddat utförande om radonmätning utföres och marken visar sig var normalriskområde. Inom övriga delar av planområdet skall byggnader uppföras i radonskyddat utförande.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Omedelbart norr om planområdet och Jordbrovägen finns en fornlämning, i form av en milsten i direkt anslutning till industribyggnad.

Väster om planområdet ligger ett stort skansområde från 1700-talet, det s k Dals-Eds befästningsverk.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Inom planområdet finns fyra äldre enbostadshus med uthus, varav ett är helt förfallet och obebott. Ett av husen ligger inom handelsområde och övriga inom industriområde enligt gällande plan.



Husen planeras att ligga inom handelsområde resp inom område för handel, småindustri, hantverk. Den obebodda byggnaden kommer troligtvis att rivas i en snar framtid. Dess uthus ligger inom planerad ny gatusträckning, varvid rivning av denna krävs före gatuutbyggnad. Vid exploateringsbehov kommer troligen övriga byggnader att rivas.

#### Arbetsplatser, kommersiell service, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ca 8 hallbyggnader huvudsakligen från 1970-80-talen, vilka i huvudsak används för handel med lager- och kontorsutrymme. Här finns bl a ett möbelvaruhus med restaurang, byggvaruhandel, två bilförsäljningar och tätortens enda bemannade bensinstation med servicebutik. En obemannad bensinförsäljning finns också. Där finns även några mindre byggnader för verkstäder och ett bussgarage.

Antalet anställda inom området uppgår till ca 40 - 50 personer.

Omedelbart norr om planområdet ligger huvuddelen av Jordbrons industriområde med ett antal större och mindre byggnader för industri och handel. Där finns bl a ortens största industri Fehrer Sweden AB en bilkomponentindustri, flera mindre industrier och några lagerförsäljningslokaler. Tillfälliga bygglov finns för volymhandel i en industribyggnad och för mindre handelsverksamhet i några byggnader.

Längst i väster föreslås befintlig bilförsäljning får viss utbyggnadsmöjlighet. Denna fastighet tillsammans med bensinstationsfastigheten föreslås utgöra bilserviceområde. Öster om möbelvaruhuset på samma fastighet finns ca 9.500 m<sup>2</sup> oexploaterat område förutom ett bef bostadshus med uthus. Här finns goda expansionsmöjligheter för bef eller annan handel. Fastigheten föreslås utgöra handelsområde.

Övriga delen av bebyggt område och planerad utökning åt öster föreslås utgöra område för handel, hantverk och småindustri ej störande för omgivningen.

De flesta byggnader i detta område används i dag för handel eller kombination av handel-lager-logistichantering. Gränserna mellan handel och tillverkning i småindustri/hantverk är ibland flytande och behov växlar. Det är viktigt att detaljplanen får en viss flexibilitet för att möta olika behov. Bef bussgarage bedöms kunna inrymmas i planbestämmelse. Småindustri måste vara sådan som ej är störande för omgivningen.

Expansionsytor inom bebyggda områden finns främst om bef bostadshus med uthus rivs. Kommunen äger några byggnader för sk returverksamhet. Byggnaderna ligger iögonfallande mot länsvägen delvis ut på naturmark (skyddszon) mot vägen. Om verksamheten flyttas och del av byggnaderna rivs, skulle här skapas viss expansionsyta.

Öster om bef bebyggelse planeras expansionsyta på ca 12.000 – 14.000 m<sup>2</sup>. Huvuddelen av området behövs troligen som expansionsyta för bef grossistföretag för trucktillbehör.

Detta område föreslås delvis bli skapat genom en ny dragning av Jordbrovägen. Bef ej exploaterat småindustriområde och område för bensinförsäljning och motorservice planeras delvis ingå i aktuellt område och delvis bli gatemark resp naturområde.

Övrig kommersiell service ligger i centrum. Omedelbart väster om planområdet inom det sk Jordbron-Trekantenområdet ligger en blomsteraffär (handelsträdgård. Gällande detaljplan där anger kontor, hantverk, varuhantering samt handel (ej livsmedel) samt område för brandstation. Exploatering har dock ej skett förutom ovannämnda verksamheter.

Det finns ett exploateringstryck för etablering av volymhandel i tätorten. För detta utarbetades samrådshandling för ny detaljplan för Jordbron-Trekanten. Planförslaget är idag vilande, då önskemålet om ytor har blivit så stora att de inte kan tillgodoses inom detta område. Där-



för har ett planprogramarbete påbörjats för ev etablering av volymhandel omedelbart söder om länsvägen och aktuellt planområde.

#### Offentlig service

Brandstationen ligger omedelbart väster om planområdet. Offentlig service ligger huvudsakligen i centrum respektive på Kyrkoområdet, nordväst om planområdet.

#### Tillgänglighet

Planområdet har relativt god tillgänglighet för rörelsehindrade.

#### Byggnadskultur och gestaltning

Bef och kommande bebyggelse längs länsväg 164/166 och väg 2183 (Jordbrovägen mot centrum) ligger iögonfallande och utgör "skyltfönster" för Eds tätort för vägtrafikanter. Det är därför mycket väsentligt att volym- och fasadutformning ges omsorgsfull bearbetning med arkitektoniska kvalitéer.

Eftersom nya byggnader kan bli relativt stora hallbyggnader med stora volymer, så föreslås både högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd bli reglerade.

### **Friytor**

#### Naturmiljö

Område på ömse sidor om länsvägarna medtages i omfattning lika gällande plan och föreslås utgöra allmän platsmark natur. Marken består idag av naturgrässlåtar och skog. För att få en öppet och välkomnande intryck för biltrafikanter samt ökad trafiksäkerhet, är det väsentligt att skogen hålls undan till förmån för öppen mark.

Planområdets ostligaste del mellan länsvägen och bostadsbebyggelse på Agerhus föreslås utgöra natur. Del av marken utgörs idag av Jordbrovägen. Vägkroppen förutsätts bli borttagen och naturmark återskapas. Huvuddel av området är idag skogsbevuxet och bör så kunna förbli förutom område närmast länsvägen, där öppen mark enligt ovan bör skapas.

### **Gator och trafik**

#### Biltrafik

Länsväg 164 går mellan Åmål och Strömstad och länsväg 166 mellan Mellerud och norska gränsen (Halden). Väg 166 ansluter till 164 och huvudgata inom/till Jordbroområdet i en fyrvägs korsning det s k Bäckeforskryset. Huvudinfart till Eds tätort ansluter till länsvägarna i en trevägs korsning. Huvudinfarten är benämnd Jordbrovägen (med fortsättning i Storgatan) utgör även allmän väg 2183 till Nössemark. Väg 164/166 ingår i vägnät av riksintresse. Byggnadsfritt avstånd på 30 m gäller. Vägen är primär transportled för farligt gods.

I samband med planarbete för Jordbron – Trekanten enl ovan lät Vägverket utarbeta en förstudie för trafiken vid Jordbron, samrådshandling daterad den 13 februari 2003.

Bef trafikmängder, fordon/årsmedeldygn år 2001 angavs till:

- väg 164/166 väster om trevägs korsningen: 2400
- väg 164/166 mellan korsningarna: 2700
- väg 164 öster om fyrvägs korsningen: 2000
- väg 166 sydost om fyrvägs korsningen: 1400



- väg 2183 mellan länsväg och Jordbrovägen (till Jordbron): 2000
- väg 2183 nordväst om korsningen med Jordbrovägen (till Jordbron): 5000
- Jordbrovägen omedelbart öster om korsningen med väg 2183: 4000
- Jordbrovägen omedelbart väster om fyrvägs-korsningen: 500

Då planerad volymhandel inom Jordbron – Trekanten och allmän trafik-tillväxt gav en beräkning av trafikmängder, fordon/årsmedeldygn år 2010 till:

- väg 164/166 väster om trevägs-korsningen: 3800
- väg 164/166 mellan korsningarna: 3300
- väg 164 öster om fyrvägs-korsningen: 2400
- väg 166 sydost om fyrvägs-korsningen: 1700
- väg 2183 mellan länsväg och Jordbrovägen (till Jordbron) tillika anslutning från Jordbron – Trekanten: 3700
- väg 2183 nordväst om korsningen med Jordbrovägen (till Jordbron) tillika anslutning från Jordbron – Trekanten: 5900
- Jordbrovägen omedelbart öster om korsningen med väg 2183: 4500
- Jordbrovägen omedelbart väster om fyrvägs-korsningen: 650

Slutsats var att infarten till Ed behöver göras tydligare.

I förslag till ombyggnadsalternativ anges att korsning mellan väg 164/166 och 2183 utformas som en enfältig cirkulationsplats. Ett viktigt argument för cirkulationsplats är att korsningen är och bör vara huvudinfart till Ed. Bäckeforskrysset bör av denna anledning ha en mer sekundär funktion som infart till Ed och främst fungera som infart till Jordbrons verksamhetsområde. En tänkbar åtgärd för Bäckeforskrysset är ombyggnad till två förskjutna trevägs-korsningar med skilda vänstersvängfält på väg 164 och väg 164/166. Nuvarande trevägs-korsning mellan väg 2183 och Jordbrovägen föreslås utformas som enfältig cirkulationsplats.

De båda cirkulationsplatserna finns med i samrådshandlingar, detaljplan för Jordbron – Trekanten.

Bäckeforskrysset föreslås bli ombyggt till två förskjutna trevägs-korsningar enl ovan och ingå i aktuellt planområde. Detta tillsammans med behovet av sammanhängande kvartersmark för verksamheter enl ovan föranleder att Jordbrovägen delvis föreslås få ny sträckning i öster. Gatubreddens föreslås i likhet med gällande plan bli ca 16 meter bred och medge anläggande av GC-väg, grönremsa och/eller korttidsparkeringsplatser. Den föreslås bli klassad som huvudgata.

Idag saknar tre bebyggda fastigheter formell gatuanlutning. I praktiken har en säckgata byggts på kvartersmark. Dess sträckning omöjliggör utbyggnad för ett företag. Istället föreslås att en ny gata med rundkörningsmöjlighet byggs. Den får två anlutningar till Jordbrovägen. Kundströmmar och varuhantering till bef verksamheter kommer att underlättas. Gatan föreslås bli klassad som lokalgata. Dess östra korsning kommer att ligga något förskjuten till Gamla Bengtsforsvägens bef anlutning till Jordbrovägen. Gamla Bengtsforsvägen går från Jordbrovägen åt nordost och matar del av Jordbrons industriområde, Agerhus enbostadsområde och viss landsbygd. En mindre förändring av Gamla Bengtsforsvägens anlutning till Jordbrovägen föreslås, dels för att få en riktig fyrvägs-korsning med ny lokalgata och dels för att rätta upp gatans anlutning till Jordbrovägen.

Länsvägarna medtages längs huvuddel av planområdet för att på sikt helt eliminera gällande plan. De föreslås bli klassade som genomfart. Föreslagen bredd medger byggande av skilda vänstersvängfält enl ovan.

### Gång- och cykeltrafik



Den i fördjupade översiktsplanen angivna GC- vägen finns utbyggd längs Jordbrovägens västra del fram till Fehrerfabriken. Väster om planområdet har aktuell GC-väg anslutning till GC-väg mot Kyrkoområdet med Hagaskolan och mot centrum samt med en GC-väg mot Äng. Planförslaget ger möjlighet till vidare utbyggnad. Förhoppningsvis kommer GC-vägen att förlängas från Fehrer österut längs Jordbrovägen.

Särskild gångbana/trottoar har inte bedömts erforderlig på den nya lokalgatan. Av utrymmes-skäl måste gatubredden hållas nere.

Om ny bebyggelse för volymhandel kommer till stånd söder om länsvägarna, så finns det risk för önskad gångtrafik över länsvägarna. Därför föreslås hela kvartersgränsen mot länsvägarna och väg 2183 få bestämmelse att utgång inte får anordnas. Skulle det bli behov av gångpassage, så får detta lösas i detaljplanearbete för nytt område med t ex en gångtunnel eller bro över länsvägarna.

### Kollektivtrafik

Busstrafiken trafikerar Jordbrovägen. Vid föreslagna ombyggnader av korsningar finns möjlighet att ändra trafikering för t ex expressbussar till länsvägarna – väg 2183. Ev behov av hållplatser finns med i planförslag till Jordbron – Trekanten.

### Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker idag i huvudsak på tomtmark. Två bef fastigheter i planområdets östra del har dock parkering delvis ut på allmän platsmark idag park/plantering mot länsvägarna. Kvartersmarken föreslås utökad över denna yta, (informellt samråd om detta har hållits med Vägverket). Parkering skall anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet för både befintlig och tillkommande bebyggelse. Detta bör särskilt bevakas i bygglov och byggsamråd.

Varumottag/leverans skall ske från respektive gata inne på kvartersmark. Vid vissa tillfällen finns idag upplag på Jordbrovägens gatumark. Vid planens genomförande bör detta upphöra. Området ligger med ett exponerat läge mot länsvägarna och väg 2183. Därför föreslås att sk prickad mark mot vägarna får ett förbud mot uppställning av emballage, containrar och dylikt.

Utfartsförbud föreslås mot naturmark vid länsvägarna och väg 2183 (för säkerhets skull!) samt något in på Jordbrovägen.

### **Störningar, riskfrågor**

På länsvägen sker transport av farligt gods. Kommunen har beredskaps- och handlingsplaner för hantering av olyckor, där farligt gods är inblandat. För planområdet bedöms inga speciellt farliga situationer föreligga. Kommunens brand(räddnings)station ligger omedelbart väster om planområdet, varvid insatstiden är optimal.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Bef bebyggelse är ansluten till det befintliga vatten- och avloppsnätet i Eds tätort. Dagvatten avleds till Onsöbacken, som tillhör Upperudsälvens avrinningsområde.

Nya byggnader kommer att anslutas till va-nätet.



EI

Bef bebyggelse är ansluten och ny bebyggelse kan anslutas till Vattenfall Västnät AB eldistributionsnät i Eds tätort. En bef transformatorstation 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 området.

Avfall

Avfallshanteringen sker enligt de regler som gäller i kommunen.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

För den nya detaljplanen föreslås en genomförandetid på tio år.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Martin Gustafsson, Eva Karlsson, Nils-Bertil Nyström. Planarbetet har bedrivits av Olu Skoog och Magnus Wångblad, Arkitekttriangeln AB.



Magnus Wångblad  
Stadsarkitekt



## **ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplanen antagen 2005-05-18 / KF § 34  
Laga kraft 2005-06-20

## **DETALJPLAN FÖR JORDBRON – AGERHUS Eds tätort, Dals-Eds kommun Västra Götalands län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-11-15



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN

Informella samråd har hållits i olika omgångar under sommaren/hösten 2003 och vintern/våren 2004. Samråd med sakägare och myndigheter beräknas äga rum under augusti - september 2004. Planen beräknas att ställas ut för granskning under slutet av år 2004. Den beräknas kunna bli antagen under första halvåret 2005.

### 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 allmänna vägarna 164/166 och 2183.

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

Avtal skall upprättas mellan kommunen och Vägverket för reglering av utformning och kostnadsfördelning av arbeten inom vägområde för de allmänna vägarna.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Förhandlingar pågår mellan Dals-Eds kommun och ägarna till fastigheten Kårslätt 1:4 om kommunalt inköp av viss mark. I köpeavtal bör ingå överenskommelse om hur befintlig vägmark skall återställas till naturmark.

Muntlig överenskommelse har under planarbetets gång träffats med ägarna till Kårslätt 1:52 om att erhålla lika mycket mark från kommunägda Kårslätt 1:30, som Kårslätt 1:52 får lämna till gatumark.

När planen blivit antagen skall Dals-Eds kommun ansöka om att fastighetsreglering skall ske, på sätt så att fastighetsindelningen kommer att överensstämja med planen. Det innebär i huvudsak att kommunen får lösa in mark, som skall utgöra gatumark och som idag är privatägd och att vissa delar, som skall utgöra kvartersmark och som idag är kommunägda skall överföras till intilliggande privata fastighetsägare. Kommunen får även rätt att lösa privatägd mark för allmänt ändamål, natur (PBL 6:17).

Samråd om ovanstående skrivning har skett med lantmätaren.

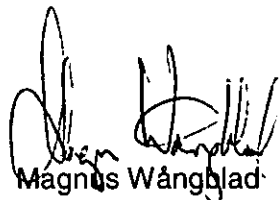


**EKONOMISKA FRÅGOR**

Plangenumförandet bekostas av Dals-Eds kommun.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivning har utarbetats av Magnus Wångblad, Arkitekttriangeln AB.



Magnus Wångblad

Stadsarkitekt



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen 2005-05-18 / KF § 34

Laga kraft 2005-06-20

## **DETALJPLAN FÖR**

## **JORDBRON - AGERHUS**

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

## **UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2005-02-16 kompletterad 2005-03-03.

Förslag till detaljplan för rubricerat område har upprättats av Arkitekttriangeln AB i den 15 november 2004 och har varit utställt för granskning enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 23 - 26 §§.

Den 11 januari 2005 (efter utställningstidens utgång) hade 7 yttranden lämnats in.

### Länsstyrelsen

Yttrande daterat den 14 december 2004. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i Plan- och bygglagen (PBL) 12 kap.1 § och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Länsstyrelsen förutsätter, att den befintliga transformatorstation som nu ges byggrätt i planen inte ger upphov till magnetfält överskridande 0,2 mikro Tesla där människor vistas längre tid. Behovet av skyddsavstånd från transformatorstation bör diskuteras och kommenteras i planhandlingarna. De geotekniska frågorna skall ges fullgoda lösningar vid byggande och anläggning.

*Kommentar: Yttrandet om magnetfält har föranlett muntliga samråd med Vattenfall samt att kommunen har utfört en mätning av magnetfälten runt stationen. Mätningen visar att maximalt 0,3 mikro Tesla kan mätas 1 m från stationen. Mätning har även skett 1,5 m från stationen inne på grannfastigheten Kårslätt 1:55, här sjunker värdena till 0,12 - 0,08 mikro Tesla och 2,5 m in på samma fastighet blir värdena mycket låga. Geotekniska frågor kommer enligt planbestämmelserna att bevakas vid bygglov.*

Med stöd av mätresultatet föreslås ingen förändring av planförslaget.

### Vägverket

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

### Vattenfall

Vattenfall anger att man har ledningar inom området och hänvisar till bif illustrationskarta. De vill att ledningarna säkerställs med u-område. I övrigt inget att erinra.

*Kommentar: I samrådsyttrandet angav Vattenfall att man har såväl 10 kV- som 0,4 kV-kablar inom området, vilka eventuellt kan behöva flyttas. Exploatören står för alla kostnader. Exakta lägen angavs ej.*

*Vid telefonkontakt med Vattenfall ifrågasatte undertecknad varför yrkande om u-område ej kom i samrådsyttrandet. Jag förklarade vidare att u-område i bef ledningssträckningar skulle delvis omöjliggöra exploatering enligt planförslaget. Handläggande tjänsteman beklagade deras yttrandegång och rekommenderade att kabelanvisning beställs. Behovet av ledningarnas behöver utredas, liksom hur/i vilken riktning de större ledningarna matar.*

*Kabelanvisning har utförts. Kablarna matar hela Jordbrons industri- och verksamhetsområde, de passerar kvartersmarken på flera ställen på sätt som i hög grad slår sönder möjliga byggrätter. Söder om länsvägen över kablarna i luftledning från ställverk vid Kasen. Hela systemet bör på sikt läggas om till jordkablar från Kasen längs länsvägen och vidare in längs gator. Huvudskälet till detta är sårbarheten för elförsörjningen till industri- och verksamhetsområdet vid storm och snöoväder. Det bör även ske för att ge planerade och rimliga byggrätter i aktuellt planområde samt för att möjliggöra eventuell framtida exploateringen söder om länsvägen. Kommunledningen bör agera mot Vattenfall i frågan.*

Yttrandet föreslås inte medföra någon förändring av planförslaget.



### **Servicenämnden**

Servicenämnden har tagit del av miljö- och byggnadsnämndens kommentar till deras samrådsyttrande.

Servicenämnden beslutar att man tagit del av det utställda planförslaget och har inga ytterligare synpunkter.

### **Socialnämnden**

Ingen erinran.

### **Regionmuseum Västra Götaland**

Regionmuseum skriver att Ed är ett ungt samhälle med liten andel äldre bebyggelse. Vid expansion borde den äldre bebyggelsen i området tas till vara för att ge karaktär åt det utbyggda bebyggelseområdet. Gårdsmiljön på Kårslätt 1:37 har ett kulturhistoriskt värde och borde skyddas genom planbestämmelser. Villor på Ed 1:112 och Kårslätt 1:18 skulle kunna ses som en tillgång vid utbyggnad av området. Regionmuseum anser att man när en ny detaljplan upprättas borde ha ambitionen att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

*Kommentar: Aktuella fastigheter ligger på redan planlagd mark för industriändamål respektive handelsändamål för Ed 1:112. Kommunen har aldrig haft för avsikt att försvåra en exploatering inom området. Regionmuséets förslag skulle delvis omintetgöra en exploatering för relativt stora delar av planområdet. Villan på Kårslätt 1:18 är obebodd och i mycket dåligt skick.*

*Yttrandet föreslås inte medföra någon förändring av planförslaget.*

### **Privatperson: Tomas Svensson**

Förslag avseende korsning mot Bäckefors. Han anser att det bästa alternativet är att Jordbrovägen stängs av efter Bozela och att all trafik leds in via Shell (väg 2118). Flyttning av korsningen en kort bit är inte trafiksäkert, då lastbilar med släp behöver mycket tid att komma ut från Bäckeforsvägen mot Ed och sedan svänga in mot vägen förbi Bozela.

*Kommentar: Vägverket har en allmän policy att bygga om många fyrvägs korsningar till förskjutna trevägs korsningar med ungefär aktuellt avstånd mellan korsningarna. Det finns idag en stor erfarenhet av sådana utformningar.*

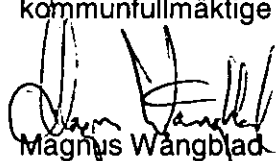
*År 2003 lät Vägverket utarbeta en förstudie för huvudinfarten till Ed (väg 2118:s anslutning till väg 164/166). Här anges också: Om korsning mot Bäckefors och Jordbron byggs om till två förskjutna trevägs korsningar höjs trafiksäkerhetsstandarden. Genom åtgärden blir det mindre attraktivt för trafikanter mellan Eds centrum och väg 166 (mot Bäckefors) att köra Jordbrovägen genom verksamhetsområdet. Fler trafikanter kommer därmed att nyttja den säkrare korsningen mellan väg 164/166 och väg 2183.*

*Vägverket har därefter yttrat sig över aktuell detaljplan i både samråds- och utställningsskede. Idag går all kollektivtrafik via Jordbrovägen. I planarbetet har vi haft samråd med Västra trafik i frågan, vilka anser att åtminstone del av trafiken behöver även i framtiden gå via Jordbrovägen. En anslutningen av Jordbrovägen i öster tror vi även är viktig för stor del av verksamheten på Jordbron.*

*Yttrandet föreslås inte medföra någon förändring av planförslaget.*

**Förslag till Miljö- och byggnadsnämnden**

Framförda synpunkter ger ingen anledning till någon revidering. Det utställda 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



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen 2005-05-18 / KF §34

Laga kraft 2005-06-20

## **DETALJPLAN FÖR**

## **JORDBRON - AGERHUS**

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

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-10-26 rev 2004-11-03

Förslag till detaljplan för rubricerat område har upprättats av Arkitekttriangeln AB den 8 juni 2004 och har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen

5 kap 20 §.

Vid samrådstidens utgång, den 8 september förelåg synpunkter från följande grupper:

- sakägare, samrådsmöte
- statliga och regionala organ
- kommunala organ
- fastighetsägare, privatpersoner

### Samrådsmöte med sakägare m fl

Möte angående skiss till detaljplan hölls den 6 augusti 2003. De flesta företagarna i området var närvarande. De var mycket nöjda med skissen framförallt avseende förslag till ny lokalgata. Önskemål om minskning av prickad mark mot länsvägen framfördes.

Efter mötet hölls separat samrådsmöte med en företagare, som inte var närvarande. Denne framförde kritik avseende markintrång för lokalgatan. Detta föranledde flera separata samrådsmöten med företagare och kommunrepresentanter för att lösa frågan om lokalgatans placering.

Några separata samrådsmöten och telefonsamråd har i övrigt hållits med företagare angående bl a ianspråktagen mark utanför befintlig kvartersmark mot länsvägen.

Samrådsmöte för det egentliga planförslaget hölls den 11 augusti 2004, 14 personer från planområdet och dess omgivning var närvarande.

Diskussion och frågestund berörde i huvudsak:

1. Frågor om fastighetsreglering med svar att det skall ske i enlighet med planen.

Avsaknad av en ny fastighet på grundkartan efterlystes.

*Kommentar: Lantmäteriet har reviderat grundkartan först efter samrådshandlingar upprättades. Felet skall rättas till.*

2. Fråga om bef vägmärk som skall bli natur besvarades med att överenskommelse får träffas med berörda parter ang hur mark skall återställas.

*Kommentar: Bör belysas i genomförandebeskrivningen.*

3. Fråga om vad "Natur" betyder speciellt söder om länsvägarna förklarades.

4. Frågor om var utfarter respektive var upplag får ske samt frågor om hastighetsgränser och maximala takhöjder förklarades.

5. Fråga varför obemannad OK-mack inte fått särskild bestämmelse förklarades med att pågående verksamhet får fortgå. Ett bilseviceändamål på området skulle begränsa expansion och användning i övrigt.

6. Ägare till Kårslätt 1:55 ansåg att 40 % byggrätt av totala fastighetsarean är alldeles för lite. 50 % behövs. Svar blev att detta går att justera.

*Kommentar: Skall beaktas.*

7. Ägare till Kårslätt 1:4 önskade tomt för bostad på naturområde på kullen intill Kårslätt 1:10. Det förklarades med att gällande plan saknar tomt och planprocessen för detta område skulle i hög grad försvåras om önskemålet skulle infrias.

*Kommentar: Se kommentar till fastighetsägare Kårslätt 1:4 nedan.*



## Statliga och regionala organ

### Länsstyrelsen

1. Länsstyrelsen har tidigare rekommenderat kommunen att se över markutnyttjandet inom planområdet för att kunna möta uppkomna ytbehov m m. Kommunen har på ett förtjänstfullt sätt bearbetat gällande detaljplaner för att kunna möta nya krav.

Planen bör kommentera varför samrådsförslaget inte föregåtts av ett planprogram.

Vid efterföljande tel.samråd med Länsstyrelsen om planprogram önskades fylligare text.

*Kommentar: Planprogram nämns i planbeskrivningen under egen rubrik. Texten skall kompletteras.*

2. Statens Geotekniska institut (SGI) bedömer att stabilitetsproblem inte föreligger. Områdets lämplighet bör inte anstå till sena planskeden eller till bygglovskedet. Bestämmelserna bör bearbetas utifrån SGI:s yttrande. Kommunen behöver redovisa var/hur man avser ta hand om torvmassor, som måste schaktas bort.

Vid efterföljande tel.samråd med Länsstyrelsen befanns det vara rimligt att följa SGI:s synpunkter.

*Kommentar: SGI skriver inget om kompletterande geotekniska utredningar i planskedet, däremot att föreslagen planbestämmelse om geoteknisk undersökning i bygglovskedet bör skärpas att gälla all nybyggnad. Planbestämmelser föreslås bli kompletterade, se yttrande SGI nedan. Beskrivning kommer att kompletteras med att torvmassor kommer att användas till sluttäckning på Onsö soptipp.*

3. Beteckningen "småindustri" kan behöva preciseras. Kommunen bör noga överväga om handelsändamål skall vara opreciserat. Det gäller inte minst livsmedelsförsäljning i centrum kontra perifera lägen.

*Kommentar: Planen kommer att kompletteras med att industri skall vara ej störande för omgivningen.*

*Det skall finnas särskilda skäl om restriktioner för handel skall anges i planbestämmelse. Kommunen har ändrat ståndpunkt angående hittillsvarande begränsning av livsmedelsetablering. Det beror i huvudsakligen på att kommunen skall möjliggöra fri konkurrens och därmed fler livsmedelsetableringar och då arealbehovet för sådana idag är så stora att det inte går att infria i centrum. I dagsläget är det inte aktuellt med livsmedelsetablering i området. Det är inte heller lämpligt att blanda livsmedelshandling med småindustri/hantverk i områdets centrala och östra delar. Det är viktigt att få en generell och långsiktigt hållbar plan. Planbeskrivningen kompletteras.*

4. Utökning av planområdet berör s k sumpskogar. Exploatering av våtmarker/sumpskogar kräver enligt Länsstyrelsens bedömning markavvattning. Enligt Miljöbalken 11 kap krävs dispens från Länsstyrelsen för att utdikning skall kunna medges och tillstånd av Länsstyrelsen alternativt Miljödomstolen. Närmare utredning som ansökningsunderlag krävs. Miljökonsekvensbeskrivning kan bli nödvändig för att klarlägga möjligheten och rimligheten att exploatera dessa områden. Miljöbalksprövningen bör även nämnas i genomförandebeskrivningen.

Vid efterföljande tel.samråd med Länsstyrelsen befanns vissa tveksamheter om krav enl ovan kan ställas på planlagd mark. För att undvika komplikationer rekommenderades att utarbeta en enkel Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och en enkel tillstånds-/dispensansökan.

Kommentar: Enligt Skogsvårdsstyrelsens inventering Nyckelbiotop/naturvårdsobjekt, så finns sumpskog endast nordost om nuvarande sträckning av Jordbrovägen, på oexploaterat men planlagd kvartersmark. Exploateringsområdet här utgörs av ca 3.300 m<sup>2</sup> redan planlagd kvartersmark för kontor och handel resp småindustri. Skogsvårdsstyrelsen har ingen erinran enl nedan. Kravet från Länsstyrelsen måste vara felaktigt och bör ej beaktas, då området med sumpskog avser redan planlagd kvartersmark (kontor-handel, småindustri, bensinförsäljning-motorservice).

5. Det är bra och viktigt att kommunen har en hög ambition i utformningsfrågor, vilket gynnar områdets och ortens attraktivitet.

Med tanke på de olika verksamheterna i och i anslutning till planområdet, behöver planen fästa stor uppmärksamhet på riskfrågor. Nära samverkan med räddningstjänsten förutsätts.

Kommentar: Riskfrågorna kommer att belysas.

6. Skulle en framtida exploatering söder om länsvägen komma till stånd, kommer med stor sannolikhet staket mellan vägen och aktuellt planområde att krävas.

Kommentar: Detta får i så fall behandlas i detaljplan för område söder om länsvägen.

7. En förtydligande diskussion bör tas med Länsstyrelsen om ambitionen att upprätta fornvårdsplaner.

Kommentar: Fornvårdsplan nämns som citat av översiktsplanematerial avs riksintresse kulturmiljövård. Länsstyrelsen brukar hävda att underlags- och översiktsplanematerial skall beskrivas fylligt. En revidering av texten får emellertid övervägas för att undvika missförstånd.

## SGI

1. Området är plant. Förutsättningar för bristande totalstabilitet finns inte. Särskilda åtgärder krävs i form av t e x bortschaktning av torv och återfyllning med friktionsmaterial vid utbyggnad inom området.

Planen rekommenderas att säkerställa radonskydd för byggnader.

Kommentar: Skall beaktas.

2. Föreslagen planbestämmelse om "geoteknisk undersökning" är otillräcklig. Även vid relativt små tillbyggnader måste grundförhållandena klarläggas, så att grundläggning kan utföras på tillfredsställande sätt, erforderliga åtgärder måste i detalj klarläggas vid all utbyggnad, så att bl a skadliga sättningar kan undvikas. Bestämmelsen bör skärpas och avse all utbyggnad.

Kommentar: Skall beaktas.



### Skogsvårdsstyrelsen

Ingen erinran.

### Vägverket

Planbeskrivningen bör kompletteras för väg 164/166 med: "Vägen ingår i vägnät av riksintresse. Byggnadsfritt avstånd på 30 m från vägområde gäller. Vägen är primär transportväg för farligt gods."

Planen bör beskriva hur oskyddade trafikanter kanaliseras inom området.

För att reglera utformning och kostnadsfördelning av arbeten inom vägområde för de allmänna vägarna skall avtal upprättas mellan kommunen och Vägverket.

Kommentar: Skall beaktas.

### Telia Sonera

Inom området finns befintliga teleanläggningar. Före exploatering skall kabelutsättning beställas i god tid för ev åtgärd av teleanläggning.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Ingen planfråga.

### Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har såväl 10kV-kablar som 0,4 kV-kablar inom området, ev kan dessa behöva flyttas. Exploatören står för alla kostnader.

Ingen erinran i övrigt.

Kommentar: Ingen planfråga.

### Lantmäteriet

Ingen erinran.

När planen antagits skall fastighetsreglering ske, så att fastighetsindelningen kommer att överensstämma med planen. Fastighetsbildning underlättas om redovisning av förändring är tydlig och konkret.

Kommentar: Kommer att beaktas.

### Regionmuseum Västra Götaland

Vid besök på platsen har man funnit en välbevarad gårdsmiljö på fastigheten Kårslätt 1:37. Den befintliga bebyggelsen och särskilt denna miljö bör tas till vara i framtiden för att berika området. I planbeskrivningen uttrycks ambitionen att ställa höga krav på den arkitektoniska utformningen.

*Kommentar: Bebyggelsen inom 1:37 ligger i gällande plan inom industriområde. Den kan inte skyddas i planförslaget. Den arkitektoniska ambitionen gäller vid utbyggnad i enlighet med planbestämmelserna.*

### **Kommunala organ**

#### **Kommunstyrelsen**

Inga synpunkter.

#### **Servicenämnden**

Nämnden föreslår att planförslaget ändras så att ny utfart mot väg 164/166 ansluter till befintlig vägsträckning.

*Kommentar: Trycket på mark för nyetablering av handel m m är relativt stort. Utgångspunkten har varit att skapa så mycket mark som möjligt norr om länsvägarna. Förslaget skulle innebära att ca 6.000 m<sup>2</sup> föreslagen kvartersmark får utgå inom område för handel, småindustri, hantverk. Ca 2.000 m<sup>2</sup> mark skulle ev kunna läggas till oexploaterat område för kontor, handel. Utformningen har skett i samråd med gatuingenjören och Vägverket. Förslaget har behandlats i plankommittén ett samrådsorgan mellan kommunstyrelsen, miljö- och byggnadsnämnden och servicenämnden. Inga invändningar framfördes då.*

Yttrandet föreslås inte medföra någon ändring.

#### **Socialnämnden**

Ingen erinran.

#### **FOKUS-nämnden**

Inga synpunkter.

### **Fastighetsägare, organisationer**

#### **Fastighetsägare Kårslätt 1:4**

De godkänner att erforderlig mark för vägomläggning tas i anspråk mot ersättning samt inlösen av helt avskurna ytor. För med "Natur" betecknade områden förutsätter de full rätt till normalt framtida skogsbruk samt att det ur bruk tagna vägområdet återgår till fastigheten.

Det föreslås att tomtmark (bostad enl muntligt önskemål) inläggs i slutningen sydost om fastigheten Kårslätt 1:10, där VA redan finns.



Kommentar: Fastighetsreglering förutsätts ske. Inom "Natur" bör normalt skogsbruk kunna bedrivas dock i samråd med kommunen. Det är inte lämpligt att lägga in en tomt för bostad i en plan som i övrigt inte innehåller några bostäder. Förslaget får tas upp till beaktning vid en ev framtida planändring inom bostadsområdet Agerhus.

#### Handelsanställdas förbund

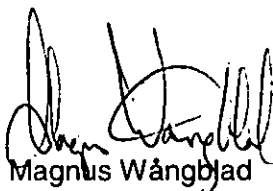
Förbundet skriver att man bör tänka på att den tänkta lokalgatan är anpassad för transporter till och från fastigheterna samt att övriga fastigheter inte påverkas negativt.

I övrigt skrivs om byggnavningsfrågor.

Kommentar: Lokalgatan dras fram genom ett etablerat område. Utformning har skett i samråd med gatuingenjören, berörda fastighetsägare och med hänsyn tagen både till anpassning till transporter och intrång på fastigheter.

#### Förslag till Miljö- och byggnadsnämnden

Planen föreslås bli ändrad/ kompletterad utifrån kommentarer till synpunkter ovan och därefter ställas ut enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 23 – 26 §§.



Magnus Wangblad

Ark SAR/MSA