

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

Planlinje

Gränsbeteckningar

- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Planområdesgräns

Markanvändning

Allmänna platser

NATUR Naturområde

industrigata Lokaltrafik

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar

J Industri

Utformning av allmänna platser

veg Vegetation skall finnas

+ 0,0 Föreskriven höjd över 0-planet

Utnyttjandegrad

e00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Begränsningar av markens bebyggelse

..... Marken får inte bebyggas

u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

U Utfartsförbud

plantering Trädplantering ska utföras och underhållas

Utformning

◇ Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadsteknik

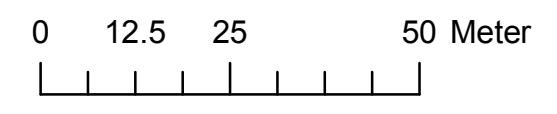
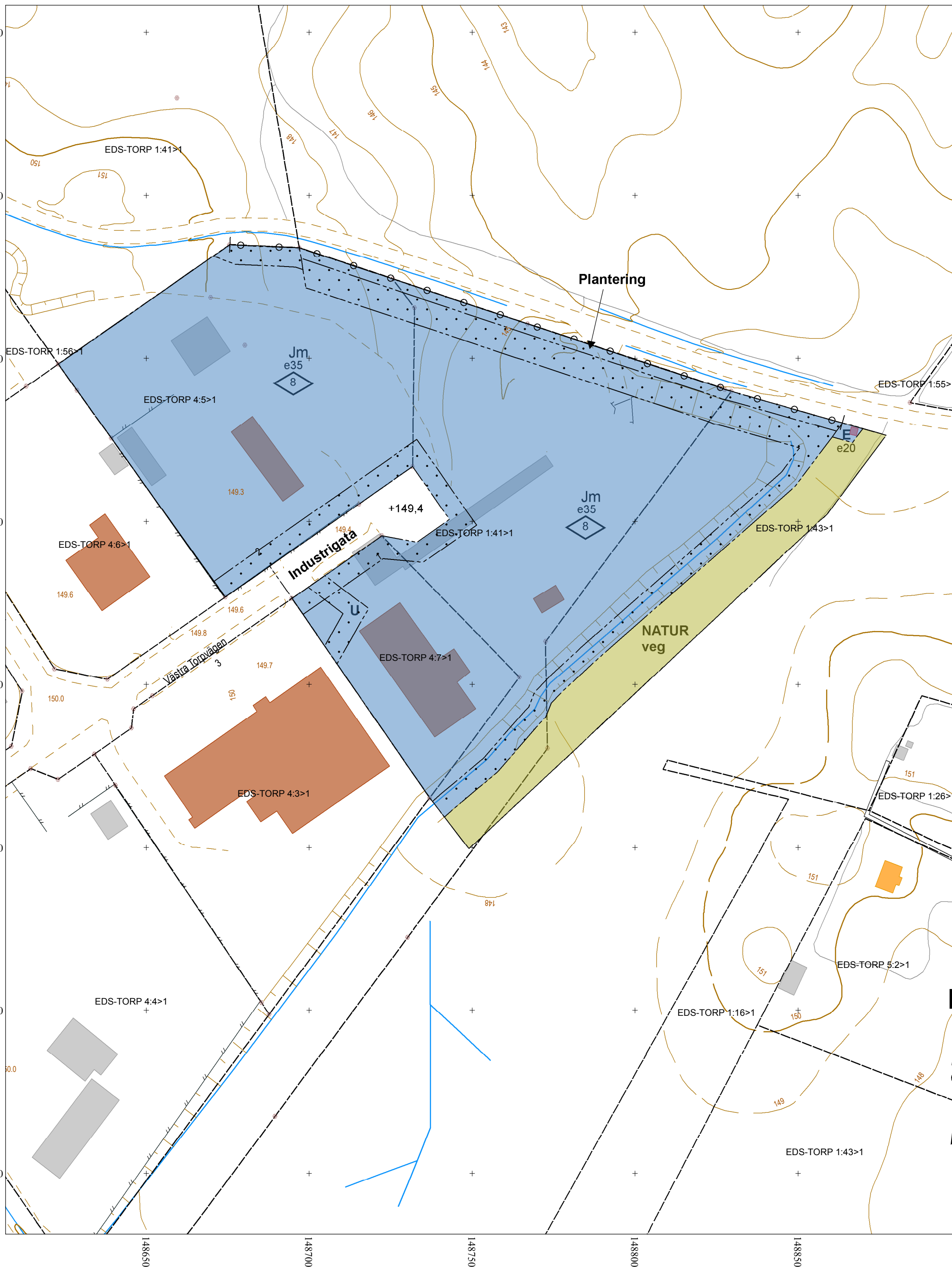
Geoteknisk utredning och radonundersökning ska genomföras i samband med detaljprojektering

Störningsskydd

m Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
Planavgift skall ej tas ut



Skala 1:1 000 i A2-format
Skala 1:2 000 i A4-format

Grundkartan är upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta
Aktualitet fastighetsinformation: 2009-07-14
Aktualitet detaljinformation: 2009-08-20

Kartstandard HMK-Ka-D
Mätclass III

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
Höjdsystem RH 00
Skala 1:1000

Fredrik Molin
Mättningsingenjör

Illustrationer
----- Förslag till fastighetsindelning

<p>DETALJPLAN Ändring och utvidgning av detaljplan för industriområdet Torp (Eds-Torp 1:41 m.fl.) i Ed, Dals-Eds kommun, Västra Götalands län</p>	<p>ANTAGANDEHANDLING Övriga handlingar: O Grundkarta O Beskrivning O Genomförandebeskrivning O Fastighetsförteckning O Utlåtande</p>
<p>PLANKARTA MED BESTÄMMELSER REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL</p> <p>Upprättad på Plan- och byggkontoret i Dals-Ed 2008-11-25 Reviderad 2009-09-16</p> <p>HELENA CARLING kommunarkitekt</p>	<p>BESLUTSDATUM</p> <p>Godkännande Plan- och byggnadsnämnden 2009-09-29 § 75</p> <p>Antagande Plan- och byggnadsnämnden 2009-09-29 § 75</p> <p>Vunnit lagakraft 2009-10-27</p>



Dnr 2007.D0094

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

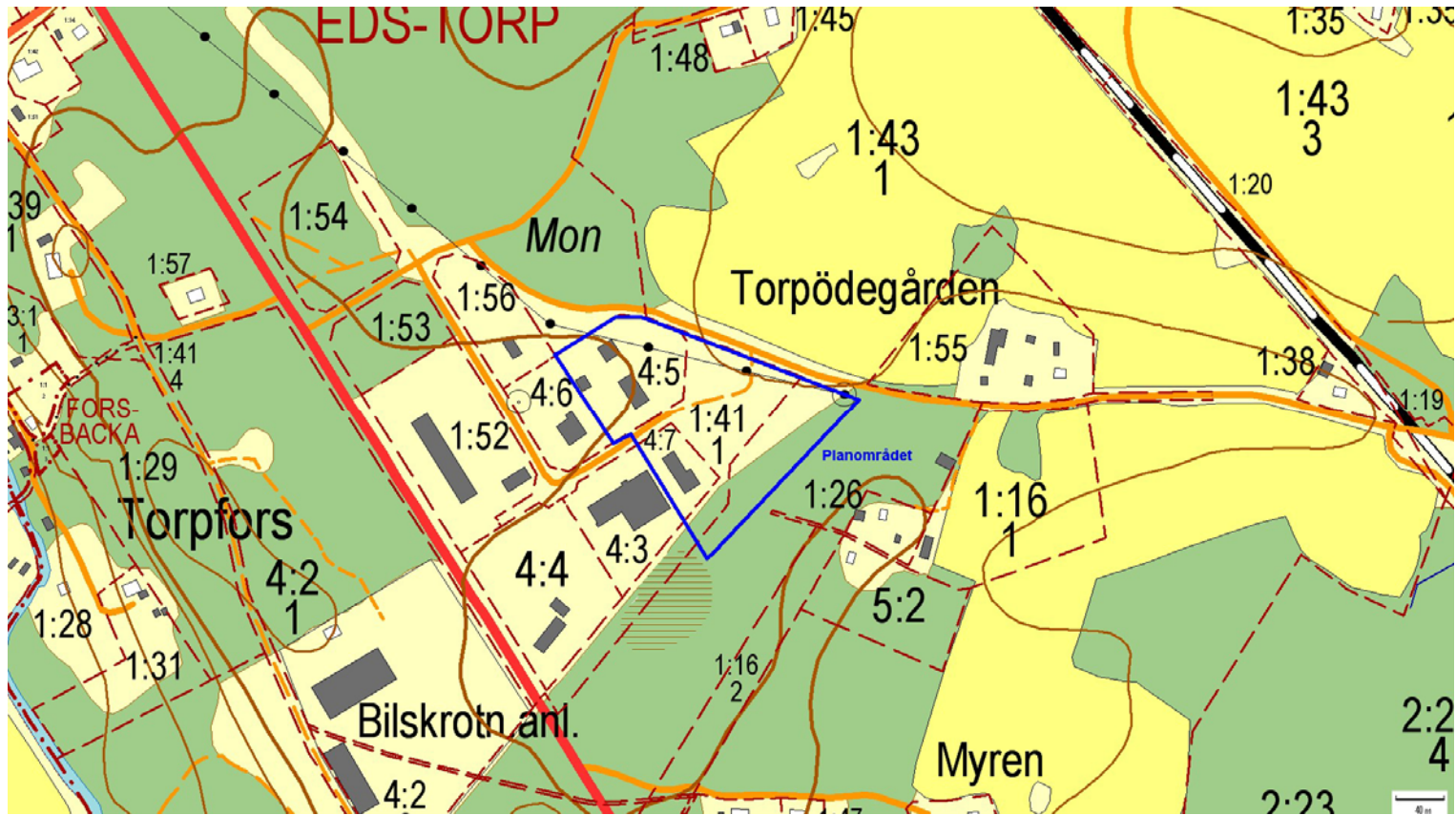
**Ändring och utvidgning av Detaljplan
för industriområdet Torp i Ed (Eds-Torp 1:41 m.fl.)
Dals-Eds kommun,
Västra Götalands län**

Upprättad av plan- och byggkontoret,
Dals-Eds kommun, november 2008

Reviderad i september 2009

Antagen 2009-09-29. (PBN § 75).

Vunnit laga kraft 2009-10-27.



Planområdet i skala 1:4 000

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- grundkarta i skala 1:1 000
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet till en mindre utvidgning av den gällande detaljplanen för Torps industriområde, genom att ny mark läggs till befintliga fastigheter för industri- och verksamheter.

Planförfarande

Planarbetet drivs som ett s.k. enkelt planförfarande då sakägarkretsen är begränsad och allmänintresset är mycket litet och planen i huvudsak överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens förenlighet med miljöbalken och plan- och bygglagen

MILJÖBALKEN

Enligt MB 3 kap 1 § och PBL 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Enligt MB 3 kap 6 § skall mark- och vattenområden, samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön.

Planförslaget anses vara väl förenligt med kraven i miljöbalken då det innebär god hushållning att utvidga befintligt industriområde jämfört med att etablera ett nytt och då riksintresset för kulturmiljö skyddas genom föreslagna planteringar och vegetationszon.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap. för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och svävande partiklar i luften kommer inte att överskridas.

PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt PBL 2 kap 3 § skall bebyggelse förläggas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

- de boendes och övrigas hälsa,
- jord-, berg- och vattenförhållanden,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Planförslaget anses vara väl förenligt med dessa krav.

När det gäller plan- och bygglagens krav på placering och utformning av byggnader hänskjuts dessa frågor till bygglovgivningen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget sydost Ed öster och väster vägen mot Bäckefors (väg 166). Avståndet till centrum är cirka 3,5 km. Planområdet omfattar cirka 2,6 hektar.

Markägare

Planområdet omfattar Eds-Torp 4:5, Eds-Torp 4:7, delar av Eds-Torp 1:43, som alla är privatägda, och delar av Eds-Torp 1:41 som ägs av kommunen.

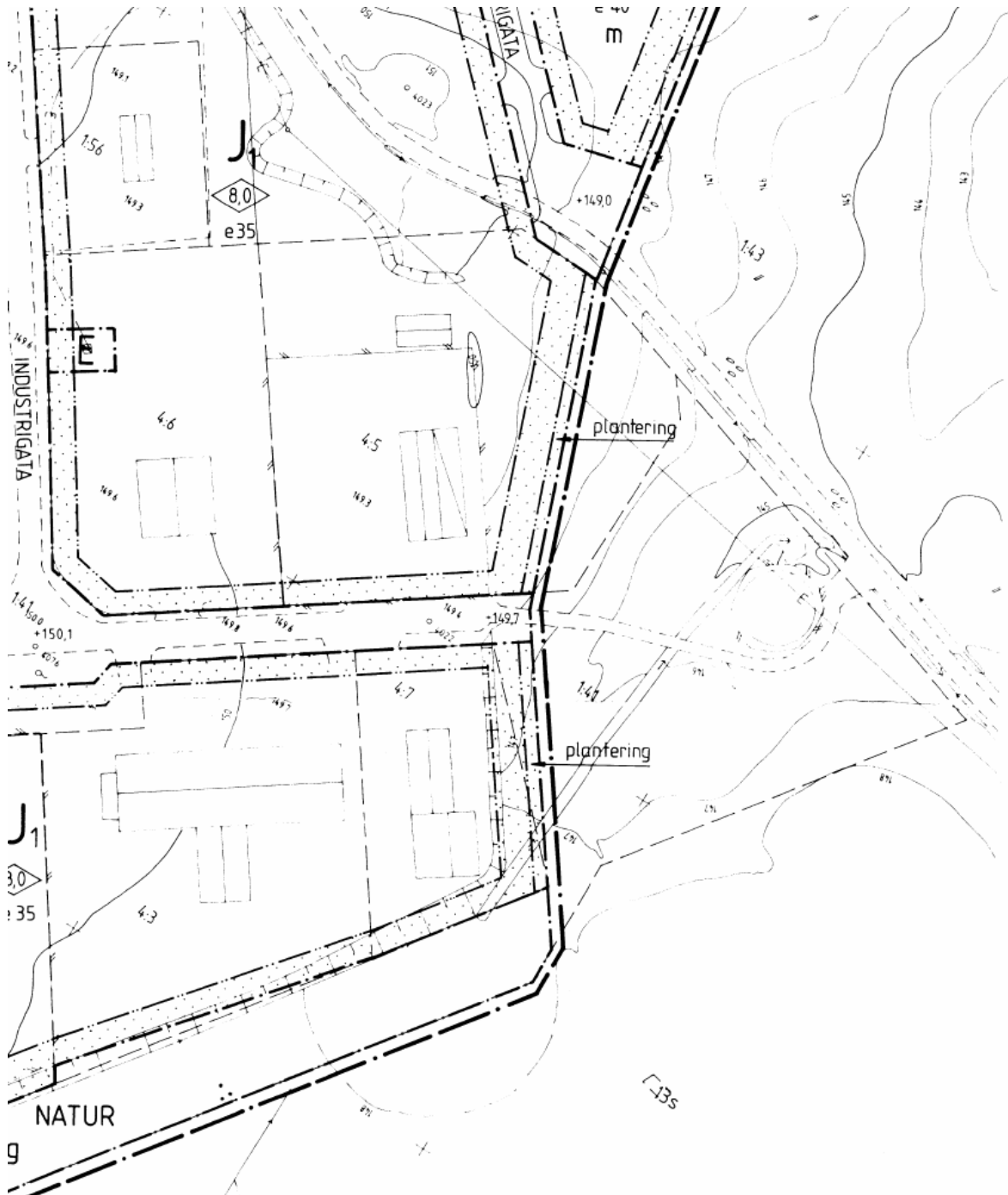
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I plandokumentet *Ed – Fördjupad del av översiktsplan 90 för Dals-Ed* (antagen av KF 1995-02-16) ligger delar av det föreslagna planområdet i område som redovisas för industriverksamhet medan andra delar ligger utanför, men i direkt anslutning till detta område. Avvikelsen motiveras med att området har kunnat göras tillgängligt dels för att en luftburen elledning kabelfierats, dels för att den branddamm som tidigare fanns här ej behövs då kommunalt vatten finns. Det område som tas i anspråk har heller ingen särskild annan planerad användning utan redovisas som "övrig mark".

Detaljplan

Del av området omfattas av detaljplan för Torps industriområde, antagen av kommunfullmäktige 1995-10-05 (laga kraft 1995-11-03). Genomförandetiden löper till och med 2010-11-03. Det innebär att planen ej kan ändras utan samtycke från dem som berörs.



Del av gällande detaljplan för Industriområdet Torp.

Fråga om miljöbedömning

Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall enligt Miljöbalken kap. 6 § 11 miljöbedömas. För att utreda om denna plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts. Kommunens ställningstagande (beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-11- 21 § 254) är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Utvidgningen av planområdet innebär att befintliga verksamheter tillåts utvecklas en aning. Dessa bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan idag och ingen sådan påverkan förväntas i framtiden.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom området utgörs i huvudsak av moränmark. Vegetationen är sparsam. Inom området har vissa schaktningar och utfyllningar gjorts i samband med att verksamheter etablerats. I planområdets östra del sparas en remsa skog som skyddszon mot befintlig bebyggelse och kulturlandskap.

Landskapsbild

Planområdet ansluter direkt till det böljande jordbrukslandskapet i norr och är i blickfånget för viss befintlig bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes 1981-03-11. Sedan dess har fyllning utförts inom en stor del av planområdet, varför en kompletterande geoteknisk utredning har utförts av Geogruppen AB våren 2009 (Rapport och planeringsunderlag, ärende 09-068). Grunden utgörs i huvudsak av ett ytlager fyllning (0,2 – 3 meter) vilande på kohesionsjord (0 – 4,5 meter). Denna underlagras av friktionsjord ovan berggrunden utom i ett fall då fyllningen vilar direkt på friktionsjorden. Man har ej bestämt bergets nivå.

Området utgörs alltså i huvudsak av fasta och mycket fasta jordlager och nivåskillnaderna är relativt små. Totalstabiliteten bedöms därför som tillfredsställande.

I områdets enda schakt, det 2-4 meter djupa diket har en sektion beräknats i det mest ansträngda läget. Med nuvarande nivåer (som inte avses ändras) och med en begränsad last på 10kPa är lokalstabiliteten vid diket tillfredsställande efter beräkningar enligt Skredkommissionens anvisningar.

Lätta och medeltunga byggnader bedöms kunna markgrundläggas direkt i de naturliga jordlagren. Vid grundläggning av tunga eller sättningssärliga konstruktioner ska lämpligt grundläggningssätt undersökas i samband med detaljprojekteringen. Eventuellt kan markgrundläggning ske i fyllnadsmaterialet, men för att undersöka sättningrisken måste fyllningens sammansättning undersökas i samband med detaljprojekteringen. Vid schaktning kan jorden vara erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

En bestämmelse om att geoteknisk utredning ska genomföras i samband med detaljprojektering införs i planen.

Radon

Området har bedömts vara lågriskområde för radon i en översiktlig radonkartering utförd av Västsvenska berg från 1980-talet. Bedömningen grundar sig på att planområdet ligger i ett större sammanhängande lerområde. Då delar av planområdet har fyllts med blandade massor av annat slag som gör att förhållandena kan ha ändrats, införs en bestämmelse om att radonundersökning ska genomföras i samband med detaljprojektering för bebyggelse. Resultatet av denna undersökning får sedan avgöra om byggnader ska utföras radonskyddat eller radonsäkert, eller om ingen åtgärd behövs.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturvård.

Fornlämningar

Fornlämningar är inte kända inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser

Eds-Torp 1:41 är obebyggd och Eds-Torp 1:43 är en jordbruksfastighet. På fastigheten Eds-Torp 4:5 finns ett träbearbetningsföretag och på Eds-Torp 4:7 en markentreprenörs firma. Ett antal industribyggnader och förråd finns i området. De befintliga och ianspråktaga fastigheterna fortfar att vara industrimark. Fastigheterna Eds-Torp 4:5 och 4:7 utökas mot nordost. De tillkommande markområdena blir också industrimark.

På nuvarande Eds-Torp 1:43 har en ny nätstations byggt. Ett E-område avsätts för detta ändamål.

Användning av kvartersmarken föreslås att i huvudsak benämnas industri i likhet med befintlig användning. Industriområdets relativa närhet innebär att det aldrig kan hysa särskilt bullrande eller störande verksamhet.

Gestaltning, miljö

Torps industriområde är det första man möter av centralorten när man kommer från söder. Gällande detaljplan innehåller därför föreskrifter om utformning längs väg 164. Även för verksamma inom området och närboende är utformningen viktig. Hänsyn till att området ingår i riksintresset för kulturmiljövård motiverar också en omsorgsfull gestaltning. De regler som finns i gällande plan tillämpas även i utvidgningen.

Genom att skapa planteringszoner invid vägen där en eller två rader av träd planteras blir industriområdet mjukare inplacerat i kulturmiljön. Den storskaliga bebyggelse som får inrymmas i området tillåts därmed inte dominera omgivningen. Trädslaget bör höra hemma i trakten, till exempel björk eller rönn. I mån av plats kan även annan vegetation planteras.

Det område med naturmark som finns i den gällande detaljplanen får sin förlängning inom det föreslagna planområdet. Området ska uppfattas som en skyddszon i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse.

Tillgänglighet

Inom området är det små nivåskillnader. Bebyggelse och tomter utformas i enlighet med bestämmelser i plan- och bygglagen 3 kap.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Till området finns idag en industrigata. Denna ska enligt gällande plan avslutas med en vändplan. Denna utformning kvarstår i planförslaget. Parkering sker på tomtmark. Det finns inga gång- eller cykelvägar inom eller till området.

Kommunikationer

Planområdet ligger i anslutning till väg 166 med god tillgång på allmänna kommunikationer.

STÖRNINGAR

Avståndet till befintlig bebyggelse är drygt 100 meter, vilket medger lokalisering av många verksamheter, dock inte alla. Endast verksamheter, som enligt ”Bättre plats för arbete” kan lokaliseras så pass nära bostäder, bör här tillåtas. Nu pågående verksamhet bedöms ej som störande även om den utökas till den nya tomtmarken. Krav att verksamheten inte får vara störande för omgivningen införs som en bestämmelse i planen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, avfall

Området ansluts till samhällets vatten- och avloppsanläggning. Dagvatten infiltreras inom området.

Avfall tas om hand genom kommunens försorg. Vid nybyggnad bör soprum för källsortering förberedas.

Allmänna ledningar passerar Eds-Torp 4:7 där ett u-område avsätts.

El och tele

Vattenfall eldistribution svarar för försörjning med elektrisk kraft. På del av Eds-Torp 1:43 har en nätstation byggts. Ledningar till denna går i mark utanför planområdet. El- och telenätet inom området föreslås utgöras av kablar i gatumark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandetid av tio år har ansetts lämplig för planområdet med tanke på att utbyggnadstakten inte helt kan bedömas.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att befintliga företag får en möjlighet till utvidgning av sin verksamhet utan att behöva byta lokalisering. Ur resurshushållnings- och samhällsekonomisk synpunkt är det positivt att utvidga det befintliga planområdet då investeringarna i infrastruktur redan är avklarade. En av verksamheterna är produktion av biobränsle. Med en utökad verksamhet kan en minskning av utsläpp av växthusgaser bli en positiv följd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars-Erik Larsson, kontorschef, Metria

Pernilla Hansson, GIS-ingenjör, Metria

REVIDERING

Planbeskrivningen upprättades av Plan- och byggkontoret, Dals-Eds kommun 14 november 2008 och har reviderats på följande punkter:

- geoteknik; redovisning av utförd utredning samt bestämmelse om krav på utredning vid projektering
- radon; bestämmelse med krav på utredning vid projektering
- störningar; bestämmelse om att industriverksamheten får ej vara störande för omgivningen
- samt mindre redaktionella ändringar och förtydliganden

Ed 16 september 2009

Helena Carling
kommunarkitekt



Dnr 2007.D0094

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Ändring och utvidgning av Detaljplan
för industriområdet Torp i Ed (Eds-Torp 1:41 m.fl.)**

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

Upprättad av plan- och byggkontoret,
Dals-Eds kommun, november 2008

Reviderad september 2009

**Antagen 2009-09-29. (PBN § 75).
Vunnit laga kraft 2009-10-27.**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom enkelt planförfarande.

Samråd och godkännande

november-december 2008

Antagande

september 2009

Genomförandetid

Planens genomförandetid löper 10 år från det att planen vunnit laga kraft. Under denna tid bedöms planen kunna bli utbyggd.

Huvudmannaskap

Som framgår av bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 4 § är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen ansvarar även för gator och anordningar på allmän platsmark samt för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bebyggelse och förändringar på tomtmark genomförs på privat väg. Vattenfall och Telia distribuerar elektrisk kraft respektive ansvarar för teletrafiken.

Ansvarsfördelning

Plan- och byggkontoret

Detaljplanearbete

Bygglov

Byggnmälan

Grundkarta

Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning

Fastighetsägarna

Anläggnings- och byggnadsarbeten

inom kvartersmark

Samtliga fastighetsrättsliga förrättningar (se nedan).

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

1. Från Eds-Torp 1:41 förs den mark som är avsedd för industriändamål dels till Eds-Torp 4:5, dels till Eds-Torp 4:7.

2. Från Eds-Torp 1:43 förs den mark som är avsedd för industriändamål till Eds-Torp 4:7.

3. Från Eds-Torp 1:43 förs den mark som är avsedd för natur och teknisk anläggning till Eds-Torp 1:41.

Servitut

Gällande avtals servitut från 2007-10-25 för Vattenfalls nätstation förs från Eds-Torp 1:43 till Eds-Torp 1:41 i samband med fastighetsreglering.

ÖVRIGT GENOMFÖRANDE

Plantering av därför avsedda ytor genomförs av fastighetsägarna. Lokalgata och vändplan anläggs av kommunen.

El- och telenätet i området föreslås utgöras av kablar i gatumark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för fastighetsrättsliga förrättningar nr 1 och 2 betalas av ägaren till Eds-Torp 4:7.

Kostnaderna för fastighetsrättslig förrättning nr 3 bekostas av ägaren till Eds-Torp 1:41 (Dals-Eds kommun).

Kostnaden för planarbetet delas mellan Dals-Eds kommun (1/3) och ägare till Eds-Torp 4:7 (2/3). Planavgift ska därför ej tas ut i samband med beviljande av bygglov inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning och radonundersökning ska genomföras i samband med detaljprojektering.

Behov av andra tekniska utredningar eller undersökningar än de ovan nämnda kan inte förutses.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Claes Hellberg, förvaltningschef, Dals-Eds kommun.

Bernt Larsson, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten.

REVIDERING

Genomförandebeskrivningen upprättades 16 december 2008. Efter samrådet har följande tillägg gjorts:

- uppgift om el- och telenätet förläggs till gatumark
- uppgift om arean på den mark Eds-Torp 1:43 avstår till kommunen
- uppgift om att geoteknisk utredning och radonundersökning ska ske

Ed 16 september 2009

Helena Carling
kommunarkitekt