

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna plankarta med planbeskrivning, genomförandebeskrivning och planbestämmelser Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För befintligt tidigare bostadshus skall en tomt för centrumändamål avstyckas, varför en ändring av markanvändningen från järnvägsändamål till centrumändamål behövs.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder järnvägen i Eds centrum och omfattar cirka 0,1 hektar. Marken har förvärvats av kommunen.

PLANFÖRHÅLLANDEN

I antagen centrumplan har byggnaden redovisats som angelägen att bevara. I detaljplan från 1060-12-13 är området utlagt som järnvägsmark.

Ett avtal om försäljning av området har träffats i juni 1999.

RIKSINTRESSEN

De riksintressen som berör området utgörs av Dals-Eds-platan (naturvård) och Ed m fl (kulturminnesvård). Riksintressena skadas inte av planen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Området berörs av buller från järnvägen. Med enkla byggnadstekniska åtgärder kan inomhusbullret sänkas till godtagbara nivåer med hänsyn till den avsedda verksamheten.

MILJÖKVALITETSNORMER

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överträdas på grund av planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

På området finns ett tidigare bostadshus, uppfört på 1920-talet samt en mindre uthusbyggnad. Avsikten är att genomföra en mindre höjning av taket, varigenom en andra våning kan anordnas.

Området avses främst för kontorsändamål, men även annan användning, dock ej för bostäder, kan bli aktuell. På grund av den begränsade ytan behöver hiss ej anordnas.

För huvudbyggnaden har befintliga material och färger föreskrivits.

En något utökad byggrätt för uthus har lagts in.

Tomtavgränsningen har gjorts med tanke på befintlig väg och ledning mellan planområdet och järnvägstängsel. Mot söder har tomten begränsats med tanke på befintlig höjd och fornlämning.

TRAFIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området får utfart mot Faktorsgatan genom servitut på kommunens mark.

Tomten är ansluten till kommunens VA-nät.

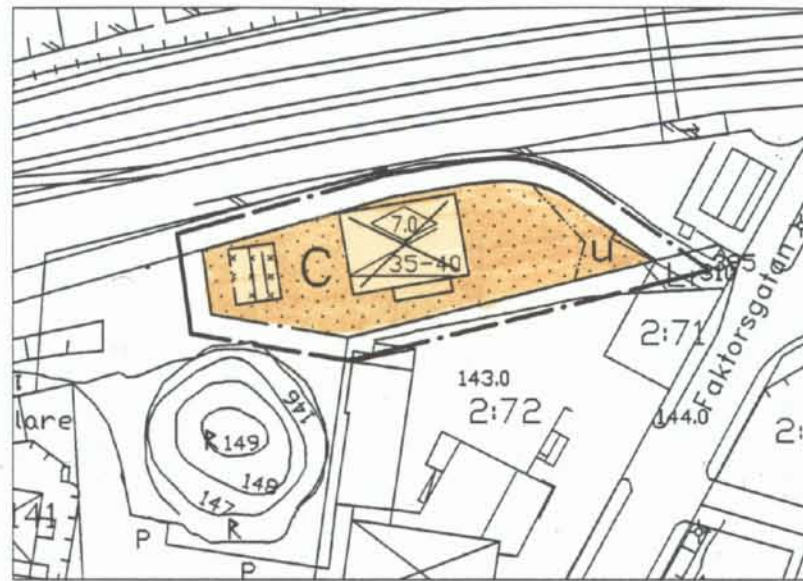
För befintliga ledningar har ett u-område lagts ut.

Huset värms upp av el. Senare kan en anslutning till ett fjärrvärmenät bli aktuell.

ÖVRIGT

Av kommunens markinnehav på tidigare järnvägsmark kommer delar att kvarstå med en inaktuell plan. Avsikten är att senare upprätta detaljplan för ett något större område, där dessa förhållanden rättas till.

ENKELT PLANFÖRFARANDE ANTAGANDEHANDLING



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Planen har upprättats med följande tidplan
1999-08-19 Beslut om planändring
1999-09-16 Beslut om samrådshandling
1999-10-21 Beslut om antagande
1999 vecka 42 Avstyckning av tomten
Försäljning av området

Då området är bebyggt och byggnadsåtgärderna planeras att bli utförda under vintern 1999-2000, har den kortaste genomförandetiden om fem år valts.

ANSVARFÖRDELNING

För åtgärder på tomtmark ansvarar fastighetsägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen aktualiserar avstyckning av en tomt för centrumändamål. I samband därmed läggs ett vägservitut ut, som ger tillfart till gata. Även ett servitut för att trygga åtkomsten till bef. allmänna ledningar läggs ut.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna består i marklösen, förräntningskostnader och kostnader för arbeten på mark och byggnader. De förstnämnda regleras i upprättat köpekontrakt. Kostnader inom tomten bestrids av blivande fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av andra tekniska frågor än sedvanlig projektering kan inte förutses.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av SAMPLAN AB, Borås, genom arkitekt Ivan Nilsson och karttekniker Anna-Märta Willborg. Från kommunen har främst ingenjör Nils-Bertil Nyström medverkat.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet (ritad 3 m utanför området)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

C Centrum. Bostäder får ej anordnas

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta respektive största taklutning i grader
- Varsamhet
 - Taktäckning skall vara röda takpannor
 - Fasad skall vara träpanel, målad i ljus täckfärg

Annan ändring än tillbyggnad

Hiss behöver ej anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft

DETALJPLAN

Del av Ed 10:3 "Zellska huset"
i Eds samhälle

Dals-eds kommun,
Västra Götalands län

Borås 1999-10-18

SAMPLAN AB

Ivan Nilsson

Ivan Nilsson, Stadsarkitekt

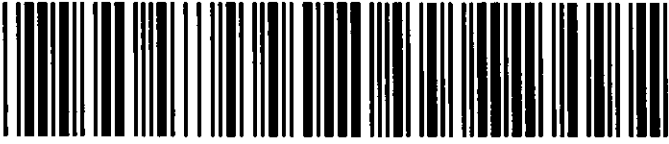
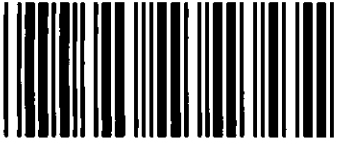
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

VUNNIT LAGA KRAFT

den 16 11 1999

Ursprunglig plan se akt 15-ST-1560



Akt nr:
1438 - P9

AU\$1438-P9

Till akten hör

..... band

..... ~~13~~ 11 nummerade sidor

..... ~~1~~ kartor

Ursprunglig plan se akt 15-STY-1580

1a

DALS-ED 1438-P9



3
BESLUT
1999-10-27

Diarienummer
202-46098-99

1(1)

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

Plan- och bostadsenheten
Gunnar Wockatz

1999-10-28
0994534
VÄNERSBORG

Miljö- och byggnadsnämnden i
Dals-Eds kommun
Box 31
668 21 ED

Beslut enligt 12 kap plan- och bygglagen (PBL) om kommunens antagandebeslut

Kommunens antagandebeslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 21 oktober 1999 att anta detaljplanen för DEL AV ED 10:3, "Zellska huset" upprättad 18 oktober 1999.

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.

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

Skäl för beslutet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget tillgodoser kraven vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer.

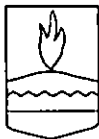
Förslaget är förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna samt med kommunens översiktsplan för området.



Gunnar Wockatz

Kopia till: SAMPLAN AB, Rättsenh, Vägverket, PoBE/akten, Pärmen, Lark

FRM



**DETALJPLAN FÖR DEL AV ED 10:3 (ZELLSKA HUSET),
DALS-EDS KOMMUN**

Miljö- och byggnadsnämnden har den 21 oktober 1999 antagit planen.

LAGA KRAFT

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

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 16 november 1999.

Eva Karlsson
Förvaltningsassistent



§ 118

Diarienum MBN 99/218.231

Ändring av detaljplanen för del av Ed 10:3 (Zellska huset)

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 1999-09-16, § 106, att skicka ut förslag till ändring av detaljplanen för del av Ed 10:3 ("Zellska huset") på samråd enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap. 20, 28 §§ (enkelt planförfarande. Under samrådstiden har fyra yttranden inlämnats.

Beredning

Stadsarkitektens utlåtande 1999-10-18 över inkomna yttranden bifogas planhandlingarna.

Stadsarkitekten föreslår att planförslaget antas efter att planen har kompletterats beträffande riksintressena i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.

Miljö- och byggnadsnämnden förutsätter att lertegel väljs.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen för del av Ed 10:3 (Zellska huset) enligt 5 kap. 29 § i plan- och bygglagen.

Förklara paragrafen omedelbart justerad.

Expedieras:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Banverket

Kommunstyrelsen

Meynard Hessedahl

DETALJPLAN

DEL AV ED 10:3, "ZELLSKA HUSET"

Dals-eds kommun, Västra Götalands Län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planen daterad 1999-09-06, har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 20, 28 §§ (enkelt planförfarande). Under samrådstiden har fyra yttranden inlämnats.

Länsstyrelsen 1999-10-01

Länsstyrelsen bedömer att förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om det antas. Länsstyrelsen förutsätter att rimliga bullernivåer inomhus uppnås.

Det är bra att byggnaden bevaras. Att höja den är svårförståeligt med en kvalificerad bevarandesyn. "Röda takpannor" ger för stort svängrum om avsikten är en god bevarandeambition.

Av planhandlingarna bör framgå riksintressena, hälsa- och säkerhetsaspekter, miljökvalitetsnormer m m som berörs.

Kommentar: Synpunkter om bullernivåer inomhus beaktas i planbeskrivning och vid byggsamråd.

För byggnadens användning krävs att taket höjs, men mycket måttligt. Med samma takfall och takutformning bedöms detta vara godtagbart.

"Röda takpannor bevakas i bygglovsprövningen.

Planen kompletteras beträffande riksintressen mm enligt länsstyrelsens synpunkter.

Banverket 1999-10-08

Lämpligheten att använda byggnaden för kontor har ifrågasatts med hänsyn till vibrationer och elektromagnetiska fält i närheten av kontaktledningen. Datorutrustning m m kan vara känslig för denna.

Möjliga bullerdämpande åtgärder bör vidtas. Riktvärden för god miljö kvalitet vid bl a kontorsarbete är 60 dB(A) max.

Banverket motsätter sig inte att byggnaden permanentas för kontorsändamål men förutsätter att verket inte kommer att drabbas av framtida krav på åtgärder eller ekonomisk ersättning på grund av störningar.

Vid underhållsarbete på fasad och tak mot järnvägen krävs särskild aktsamhet med hänsyn till elsäkerheten. Utvändigt underhåll av fasad och tak m m mot järnvägen skall alltid föregås av samråd med Banverket.

Trafik till fastigheten bör undvikas mellan byggnaden och stängsel mot järnvägen.

Kommentar: Det finns ett stort önskemål att bevara byggnaden och ge den en användning. Kontorsändamål eller jämförlig användning har bedömts vara lämplig, trots att vissa störningar förekommer. Synpunkterna beaktas i byggsamråd.

Önskemålen om samråd beträffande yttre arbeten mot järnvägen framförs i byggsamråd.

Fastigheten måste rimligtvis trafikmatas från befintlig väg på grund av tomtens möjliga utformning.

SJ 1999-09-23: Sj har inget att invända men förutsätter att Banverket får tillfälle att yttra sig över förslaget

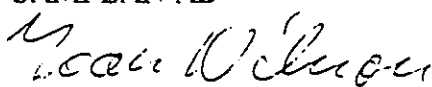
Kommentar: Banverket har givits tillfälle att yttra sig.

Vägverket 1999-09-22: Vägverket har inget att invända mot planförslaget

Förslag

Efter det att planen har kompletterats enligt ovan föreslås miljö- och byggnämnden att anta detaljplanen enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 29§.

Borås 1999-10-18
SAMPLAN AB


Ivan Nilsson
Arkitekt SAR