

PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Gräns för planområdet
- · — Användningsgräns
- · — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS ANVÄNDNING

- u** Marken får inte bebyggas
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- n1** Behovet av erosionsskydd skall prövas i samband med bygglov

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- II** Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

- b1** Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap

Planavgift

Planavgift skall ej tas ut för byggnation i enlighet med planens bestämmelser

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

DETALJPLAN

För

ED 4:41 m.fl. i Ed

**Dals-Eds kommun
Västra Götalands län**

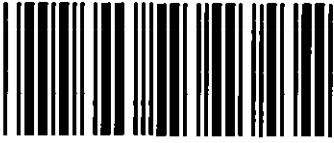
Upprättad datum
2008-01-25

PLANTJÄNST
Ullabrith Andersson

0 10 20 30 40 50 100

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling

BESLUT	DATUM
Samråd	
Utställning	
Antagande	2008-04-16
Laga kraft	2008-05-19



Akt nr:
1438-P40

AU\$1438-P40

Upprättade år 2008	Ärendenummer O082462
Ärende Detaljplan för Ed 4:41 m. fl. i Ed.	
Kommun Dals-Ed	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....¹ band

.....¹³ numrerade sidor

.....¹ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor

1438-P40

p

DETALJPLAN FÖR ED 4:41 M FL EDS TÄTORT I DALS-EDS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Kommunstyrelsen har den 16 april 2008, § 57, antagit detaljplan för Ed 4:41 m fl, 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 kommunstyrelsens 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 19 maj 2008.**



Eva Karlsson
Förvaltningsassistent



Fastigheten Ed 4:41

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2008 -06- 0 5

Dnr.....08/2462.....

Dnr 2007.D0053



**DALS EDS
KOMMUN**

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för
Ed 4:41 m.fl. i Ed**

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

Upprättad av Plantjänst i januari 2008
Reviderad i april 2008

Lagakraft 2008-05-19

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrations karta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen upprättas för att möjliggöra ombyggnad av lokalytor i befintligt hus på fastigheten Ed 4:41 till ca 14 mindre lägenheter.

Planförfarande

Planarbetet drivs som ett s.k. enkelt planförfarande då sakägarkretsen är begränsad och allmänintresset är mycket litet. Detta förslag skickas för samråd/godkännande till berörda grannar och Länsstyrelsen. Planen kan därefter antas av kommunstyrelsen.

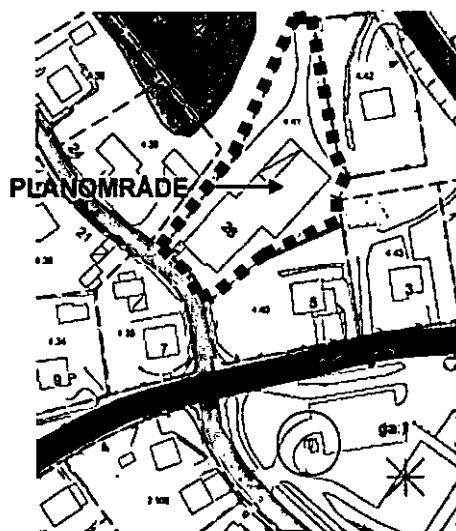
Planens förenlighet med miljöbalken och plan- och bygglagen

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken. Det bedöms inte att planen påverkar de riksintressen som berör Eds tätort. Gällande miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

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 amhällsservice, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Planförslaget anses vara väl förenligt med dessa krav.

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

Plandata



Utdrag ut AutoKaVy



Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Kronoparksvägen i Ed.

Areal

Planområdet omfattar knappt 3000 m²

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Faktorn AB

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Dals Eds kommun

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Dals Eds kommun, antagen 2003-12-17.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av Ed samhälle, antagen 1960-12-23. Planen anger bostadsändamål med 1-2 bostäder i varje friliggande hus.

Program för plenområdet

Program upprättas inte för denna detaljplan.

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom områden av riksintresse för naturmiljön, kulturmiljön och till del inom det område runt Stora Le som har särskilda hushållningsbestämmelser vad gäller turismen och det rörliga friluftslivets behov. Riksintresset för naturmiljö avser den intressanta grusavlagringen "Dals-Eds platån" vid mellan Lilla och Stora Le. Riksintresset för kulturmiljö avser bl.a. fornlämningsmiljöerna från brons- och järnålder.

Fråga om miljöbedömning

Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall enligt Miljöbalken kap. 6 § 11 miljöbedömas. Kommunens bedömning är att planförslaget och den ändring av gällande förhållanden som planen innebär, inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

I den befintliga byggnaden finns, utöver fyra lägenheter, stora lokalytor som tidigare har använts för olika verksamheter. Eftersom det råder stor efterfrågan på små lägenheter i Ed, avser fastighetsägaren att bygga om lokalytorna till ca 14 lägenheter. På fastigheten ska också parkeringsplatser iordningställas.

Mark och vegetation

Marken består av tomtmark i anslutning till befintlig byggnad. Stora delar av marken är asfalterad och har använts för parkering och inlastning till den tidigare affärslokalen. Vegetationen består gräsytor och några träd. Tomten, som den nu är utformad, utgör ingen trivsamt boendemiljö.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom området bedöms vara goda. Marken är plan och består av isälvsavlagringar med grus och sten. Utanför planområdet (mer än 100 meter bort) finns finare sediment i slutningen ner mot Lilla Le. I riktning mot Stora Le finns en ändmorän med fastare material.

Ev. erosionsskydd i slänt mot fornlämningsområdet kan utföras med stödmur och/eller tunnelskärv.

Markradon

I utförda markradonmätningar, klassas området som eventuellt högriskområde. Byggnader skall därför uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Planområdet gränsar till ett naturområde med tre fasta fornlämningar, (RAÄ Dals-Ed 134:1, 134:2, 134:3). Dessa är runda gravhögar med en diameter från 4 - 9 meter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig byggnad inom planområdet utgörs av ett större bostadshus med lokalytor i entréplan. Utanför planområdet består bebyggelsen av en- och tvåbostadshus.

Offentlig service

Post, bank, bibliotek, skola, barn- och äldreomsorg finns i tätorten Ed.

Kommersiell service

Dagligvarubutiker, restauranger, fackhandel, bank och post finns i tätorten Ed.

Tillgänglighet

Området är inte särskilt kuperat. Det ligger i anslutning till asfalterad gata/gångväg som leder in till Eds centrum. Planerad bebyggelse i markplan ligger mer än en meter över marken. Nuvarande utformning har dålig tillgänglighet. I samband med att fler lägenheter ska byggas måste både byggnaden och tomten utformas i enlighet med bestämmelser i plan- och bygglagen 3 kap. så att tillgängligheten blir god.

Gestaltning, miljö

Vid den ombyggnad som planeras är uppgiften att förändra ett tidigare affärshus med ett fåtal bostäder till en boendemiljö för bortåt ett 20-tal hushåll. Stor vikt behöver läggas vid att skapa en vacker och trivsamt utemiljö så att tomten blir inbjudande och intressant att komma till och uppehålla sig på. Bostadshuset färgsättning och fasadutformning liksom tillkommande detaljer (som ramper för tillgänglighet) ska utformas så att den stora husvolymen harmonierar med befintlig bebyggelse i området och är estetiskt tilltalande.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyldighet att bygga skyddsrum föreligger.

Gator och trafik

Biltrafik

In- och utfart till området, sker via lokalgatan Kronoparksvägen.

Kollektivtrafik

Buszförbindelse till/från bl.a. Bengtsfors, Åmål och trestadsområdet finns i Ed.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg, som leder in till Eds centrum, finns i nära anslutning till planområdet. Säkerheten för gående bedöms vara god.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark. Den slänt som leder till parkområdet norr om bostadshuset måste delvis schaktas bort och en del av parkmarken nordväst om fastigheten tas i anspråk för att tillräckligt många parkeringsplatser ska rymmas på tomten. Detta intrång bedöms inte påverka fornminnena negativt, men Västarvet/Lödöse museum förordar en förundersökning i form av schaktingsövervakning om och när grävarbeten ska göras i slänten. Eventuellt behov av erosionsskydd ska prövas i samband med bygglov.

Hälsa- och säkerhet

Störningar i form av buller bedöms inte föreligga. Det finns ingen risk för ras, skred eller översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp kan ske till det befintliga va-ledningsnätet i Ed. Dals-Eds kommun har allmänna va-ledningar som passerar fastigheten. Dessa säkras genom ett u-område.

Ei

Vattenfall AB ansvarar för eldistributionen inom området.

Värme

Uppvärmning sker med egen anläggning.

Avfall

Sophämtning sker enligt nuvarande kommunala rutiner. Kommunal återvinningsstationer för förpackningar och tidningar finns i Ed. Vid Onsöns avfallsanläggning finns möjlighet att lämna material till återvinning och för deponi.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte har kunnat förutses vid planläggningen. Ingen planavgift ska tas ut för bygglov som beviljas i enlighet med planens bestämmelser, då planarbetet bekostats av fastighetsägaren.

Konsekvenser

Planområdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning. Planförslaget innebär att stora, idag outnyttjade lokaler i ett centralt läge kan byggas om till lägenheter. Detta ökar bostadsutbudet avsevärt, vilket är positivt, då det råder brist på lägenheter. Fler boende och mer trafik till och från fastigheten är att vänta. Planen bedöms inte påverkas av eller ge upphov till störningar i form av buller eller annat.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av PLANTJÄNST, Ullabrith Andersson. Medverkande tjänsteman från kommunen är kommunarkitekt Helena Carling. Samråd har hållits med Leif Johansson, Västarvet/Lödöse museum och Bernt Larsson, Lantmäterimyndigheten.

Ed 4 april 2008



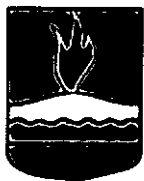
Ullabrith Andersson
Plantjänst



Helena Carling
kommunarkitekt



Fastigheten Ed 4:41



**DALS EDS
KOMMUN**

Dnr 2007.D0053

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

**Detaljplan för
Ed 4:41 m.fl. i Ed**

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

Upprättad av Plantjänst i januari 2008
Reviderad i april 2008.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd med berörda sakägare och länsstyrelsen hålls i februari månad 2008.
Planen beräknas kunna antas i april månad 2008.

Planens antagande

Antagande sker i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum den har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Ingen allmänplatsmark ingår i planen.

Ansvarsfördelning

Dals-Eds kommun tar emot ansökan om bygglov och bygganmälan.
Bygglov kan ges när planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren ansvarar helt för planens genomförande inom fastigheten.
Vid arbete i slänten mot fornlämningsområdet i norr ska fastighetsägaren kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för anvisning om förundersökning i form av schaktingsövervakning och Dals-Eds kommun kontaktas för samråd om utformningen med hänsyn till påverkan på kommunens mark.

För allmänna va-ledningar ansvarar Dals Eds kommun.

Elnätet ägs av Vattenfall AB.

Anläggningar för telekommunikation tillhör Telia AB/Skanova AB.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Fastighetsbolaget Faktorn AB.
En mindre del av marken ägs av Dals-Eds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor m m

Fastighetsbildning

Mark från fastigheten Ed 10:3 ska föras till Ed 4:41.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av ägaren till fastigheten Ed 4:41, Fastighetsbolaget Faktorn AB enligt ett avtal med Dals-Eds kommun. Även fastighetsregleringen bekostas av ägaren till fastigheten Ed 4:41.

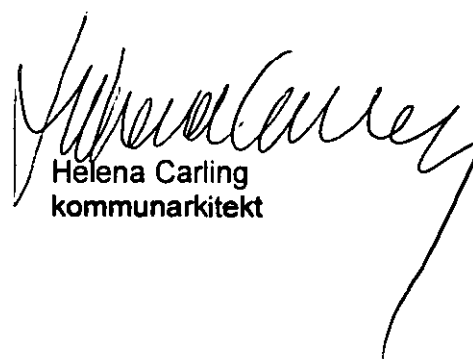
Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Plantjänst, Ullabrith Andersson. Medverkande tjänsteman från kommunen är kommunarkitekt Helena Carling.

Ed 4 april 2008



Ullabrith Andersson
Plantjänst



Helena Carling
kommunarkitekt