

Framställt genom utdrag ur digital registerkarta och terrästör mätning  
 Mätklass III  
 Koordinatssystem  
 I plan: Sweref 99 Zon 12:00  
 I höjd: RH 00  
 Fastighetsredovisningen gällande 2009-02-03  
 Detaljredovisningen gällande 2009-01-28  
 Upprättad av Fredrik Molin, mättningsingenjör, Metria  
 Sign: \_\_\_\_\_

**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
- LOKALGATA Lokaltrafik
  - NATUR Naturområde
- Kvarteretsmark
- B Bostäder
  - B1 Bostadskomplement: garage, återvinningsbyggnad
  - E1 Tekniska anläggningar: el/transformatorcentral

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- hpl Hällplats med väderskydd
- q Ravinlandskapet skall vidmakthållas enligt kommunens trädvårdsplan

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e1 Största sammanlagda byggnadsareal är högst 220 m<sup>2</sup> varav för huvudbyggnad högst 180 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad högst 40 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad och en bostadslägenhet per tomt.
- e2 Största byggnadsareal är högst 110 m<sup>2</sup>.
- e3 Största sammanlagda byggnadsareal är högst 250 m<sup>2</sup> varav för huvudbyggnad högst 210 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad högst 40 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad och två bostadslägenheter per tomt. Minsta tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup>.
- e4 Största sammanlagda byggnadsareal är högst 310 m<sup>2</sup> varav för huvudbyggnad högst 210 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad högst 100 m<sup>2</sup>.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- g1 Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende gång-, cykel- och biltrafik samt parkering.
- g2 Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende lekplats.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- Placering
- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad, ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Garageport placeras minst 6,0 meter från gata.
- Utformning
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
  - I Högst en våning. Största byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter resp. 7,5 meter vid suterrängvåning samt för komplementbyggnad 3,0 meter.
  - II Högst två våningar. Största byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter samt för komplementbyggnad 3,0 meter.
  - v1 Vind får inte inredas
  - v2 Suterrängvåning får anordnas.
- Byggnadsteknik
- b1 Dagvatten skall omhändertas lokalt
  - b2 För tillbyggnad resp nybyggnad som innehåller boningsrum får följande riktvärden för trafikbuller inte överskridas. Vid bygglovsansökan skall redovisas vilka åtgärder som vidtagits för att dessa nivåer ej överskrids.  
 30 dB (A) ekvivalent nivå inomhus  
 45 dB (A) maximal nivå inomhus nattetid  
 55 dB (A) ekvivalent nivå utomhus  
 70 dB (A) maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostad.
  - b3 Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall placeras mot tyst eller ljuddämpad sida.
  - b4 Vibrationsnivån inomhus i sovrum skall ej överstiga 0,4 mm/s samt 14mm/s<sup>2</sup> RMS.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandeliden slutar tio år efter det datum beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.  
 Andrad lovplikt, lov med villkor.  
 a Marklov krävs för trädgård och skogsplantering

DETALJPLAN FÖR  
 ED 1:121 m fl  
 (del av TROLLDALEN)

Eds tätort, Eds-Eds kommun  
 Västra Götalands län

Upprättad Juni 2009

Reviderad December 2009

Jan Skoppstedt  
 ARK SAR/MSA

Kjell Härdin  
 ARK SAR/MSA

**ARKITEKT-  
 TRIANGELN**

Arkitektbyrå AB, Högskolegatan 2, 441 81 Trollhättan  
 Tel: 0520-420280 Fax: 0520-429280  
 E-post: triangeln@arkitekt.com

A1 Skala 1:1000 A3 Skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 120

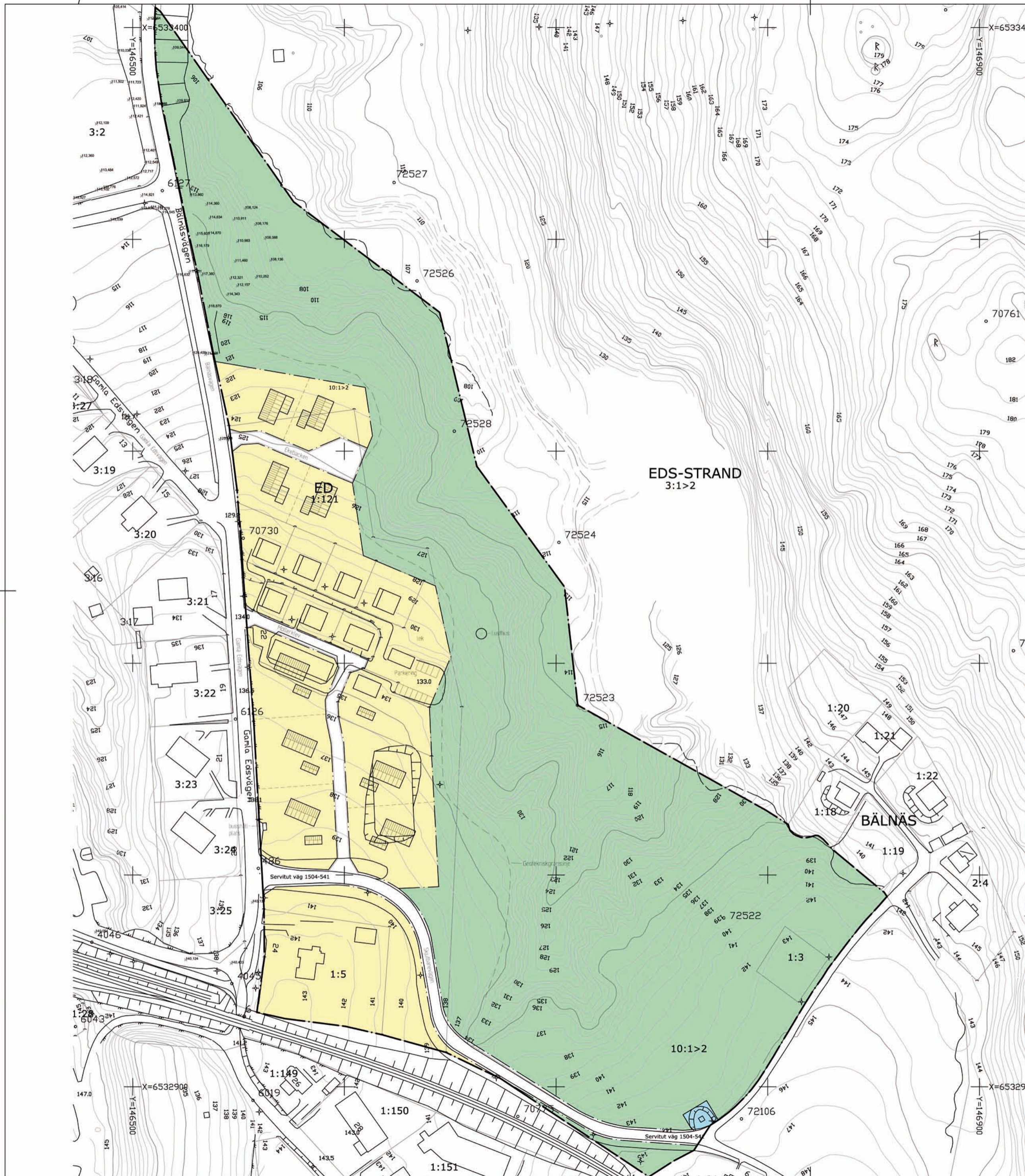
**PLANHANDLINGAR**

Planen utgörs av:  
 - plankarta med bestämmelser

- Till planen hör:
- planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande efter utställning
  - (planprogram)
  - (fastighetsförteckning)
  - (rapport geoteknik)
  - (pm geoteknik)

Bestut datum  
 Antagande  
 2009-12-16  
 Laga kraft  
 2010-01-13

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling



Framställt genom utdrag ur digital registerkarta och terrestre mätning  
 Mätklass III  
 Koordinatsystem  
 I plan: Sweref 99 Zon 12.00  
 I höjd: RH 00  
 Fastighetsredovisningen gällande 2009-02-03  
 Detaljredovisningen gällande 2009-01-28  
 Upprättad av Fredrik Motin, mättningsingenjör, Metria  
 Sign

ILLUSTRATIONSKARTA FÖR  
 ED 1:121  
 (del av TROLLDALEN)  
 Eds tätort, Eds-Eds kommun  
 Västra Götalands län

Bestill datum  
 Antagande  
 Laga kraft  
 2009-12-16  
 2010-01-13

Upprättad Juni 2009  
 Jan Skeppstedt  
 Ark SAR/M&A  
 Kjell Hedin  
 Ark SAR/M&A

Reviderad December 2009

**ARKITEKT-  
 TRIANGELN**

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utsättningshandling
- Antagandehandling

Arkivnummer: AR\_Högskolan 2\_141 30 Trälarna  
 Tel: 020-420200 Fax: 020-429280  
 E-post: triangeln@triangeln.se

A1 Skala 1:1000 A3 Skala 1:2000  
 0 10 20 30 40 50 100 120

## ANTAGANDEHANDLING

Beslut datum: Antagande 2009-12-16

Laga kraft 2010-01-13



## DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN ED 1:121 m fl (del av Trolldalen)

Eds tätort

Dals-Eds kommun

Västra Götalands län

## PLANBESKRIVNING

Upprättad av Arkitekttriangeln AB, juni 2009 – reviderad december 2009

### HANDLINGAR

Planen utgörs av:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta

Till planen hör:

- planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande efter utställning
- (planprogram)  
(fastighetsförteckning)  
(rapport geoteknik 2008-09-26)  
(pm geoteknik 2008-10-03 )

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet till etablering av nya tomter för bostäder på obebyggd mark – enbostadshus i norr och en- alt tvåbostadshus i söder, att ge möjlighet till avstyckning av befintligt fritidshusområde till separata småhustomter, att ge möjlighet till omvandling av befintlig f d kursgård till bostäder, att kunna reglera bygglov och trafikföring mm samt att skydda Trolldalens ravinområde med dess intressanta flora och stora naturvärden.



- Planens huvuddrag innebär:
- att fyra nya tomter för friliggande enbostadshus med möjlighet till suterrängvåning etableras på tidigare obebyggd mark
  - att fyra nya tomter för friliggande en- alt tvåbostadshus med möjlighet till två våningar etableras på tidigare obebyggd mark
  - att delområdet med befintlig fritidshusbebyggelse, styckas av till åtta separata tomter
  - att befintlig f d kursgård omvandlas till 2-3 bostadslägenheter alt rives varvid en tomt med möjlighet till en- alt tvåbostadshus i två våningar erhålles
  - att lokalgator, vändplatser och erforderlig boendeparkering anordnas
  - att Trolldalens ravinlandskap blir naturområde med skydd mot trädfällning och -plantering

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom delområde Le-Bälån, strax norr om järnvägen Göteborg – Oslo, direkt öster om Gamla Edsvägen/Bälånsvägen. I väster gränsar området till befintlig relativt gles bostadsbebyggelse och i norr och i öster till naturskogs- och ravinområdet Trolldalen.



060330 *Landskapsarkitekt*  
**FASTIGHETEN ED 1:121 OCH DEL AV TROLLDALEN**  
**ÖVERSIKT DETALJPLANENS BELÄGENHET**

### Areal

Planområdet omfattar ca 7,5 ha.

### Marköförhållanden

Fastigheten Ed 1:121 samt Ed 1:5 är privatägd. Fastigheten Ed 10:1 ägs av Dals-Eds kommun. Vägområdet som passerar genom fastigheten Ed 1:121 förvaltas av kommunen, vägservitut för fastigheten Bälån 1:17 m fl finns.

### PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Bedömningen utgår från följande övergripande frågeställning: Medför planens genomförande en betydande miljöpåverkan?

*Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006 05 09 att genomförandet av detaljplanen på fastigheten Trolldalen 1:121 (del av Trolldalen) inte medför en betydande miljöpåverkan. Samråd med länsstyrelsen har skett, varvid länsstyrelsen delar kommunens bedömning och tillstyrker beslutet.*

Motivering för beslut i miljö- och byggnadsnämnden:

Planen ska genomföras i ett område som delvis redan är exploaterat med fritidshus. Den tillkommande bebyggelsen medför att mark som tidigare varit park eller oanvänd används till bostadstomter. Platsen är väl lämpad för ändamålet då den gränsar till tätorten Ed och tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen medför ingen särskilt omfattande påverkan. Exploateringsgraden är relativt låg och bruket av resurser (material och energi) för att åstadkomma och driva bostäder är inte intensivt. Ett skyddsvärt naturområde skyddas genom planens bestämmelser. Påverkan är typiskt gränsöverskridande om de boendes levnadsvanor inte är inriktade på att bruka förnyelsebara material och energikällor. Denna påverkan finns även om området inte planläggs. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan

Som komplement till beskrivningen av inverkan på miljön ("miljökonsekvensbeskrivning") i planprogrammet har utarbetats kartor och bildcollage, avseende befintlig markanvändning, brutenhet samt effekter av en ökad mänsklig påverkan, av landskapsarkitekt Erik Hellström.

Dessa kartor och bilder samt konsekvenser i övrigt för miljö, hälsa och säkerhet redovisas nedan under huvudrubrik FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

#### *Översiktsplan för Dals-Eds kommun*

Översiktsplan för Dals-Eds kommun, antagen av kommunfullmäktige den 17 december 2003 anger "För att stimulera byggande av småhus bör mycket attraktiva tomter erbjudas" (kap 5.3) vidare "Några smärre bostadsområden med mycket attraktiva lägen skulle kunna stimulera villabyggnad och locka till etableringar" (kap 7.2.1).

Beträffande utformning av bebyggelse anges att "det är viktigt att ny bebyggelse och om- och tillbyggnader utformas med hänsyn till angränsande bebyggelse och till den lokala bebyggelsestraditionen. Detta skall dock inte hindra utveckling av ny och god arkitektur" (kap 5.2).

Beträffande rekommendationer avseende miljö, hälsa och säkerhet anges "att för områden inom ca 100 m från järnväg provas ny bostadsbebyggelse restriktivt".

#### *Fördjupad översiktsplan för Dals-Ed*

I den fördjupade översiktsplanen för Dals-Ed, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-16 anges beträffande bef trafikförhållanden: "Gamla Edsvägens korsning med järnvägen sker i en planskild korsning som är låg (2,7 m), trång (2 m) och med dålig sikt. En förbättring av vägporten skulle bli mycket kostsam men är av största vikt för att förbättra tillgängligheten till Bälнасområdet" vidare anges som planförslag att "Vägporten vid Gamla Edsvägens korsning med järnvägen förbättras".



För delområdet sydöstra Le-Bälnäs, där planområdet ingår, anges följande rekommendationer: "Området reserveras främst för bostäder i glesare form, samlingslokaler och grönområde. Gc-väg mot centrum anläggs".

I planen refereras till skriften "Natur i Älvsborgs län" vari Trolldalen och Dals-Edformationen anges som bevarandevärda områden.

"Trolldalenområdet utgörs av en ravin öster om centrum. Naturvärdet i området är stort framförallt beroende på en riklig förekomst av stående och kullfallna döda träd. Även floran är intressant."

"Dals-Edformationen som omfattar ett stort område kring Lilla Le, är en stor grusavlagring av riksintresse och ingår i den mellansvenska israndzonen. Skyddsmotiv – landskapsbild, biologi, geovetenskap och kulturhistoria."

### *Geografiska bestämmelser*

De geografiska bestämmelserna enligt Miljöbalkens 4 kap gäller Dalsland - Nordmarkens sjörika skogsområden. Stora Le och dess omgivningar, där planområdet ingår, omfattas av dessa bestämmelser. Enligt miljöbalken 4 kap 2§ skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av exploateringsärenden eller andra ingrepp i miljön. Enligt första paragrafen utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller av utförandet av anläggningar för totalförsvaret.

Bebyggelseområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Dals-Eds tätort varför föreslagna exploatering bedöms vara förenlig med bestämmelserna och syftet i 4 kap MB.

### *Riksintressen*

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för naturvård och kulturmiljövård enligt Miljöbalken kap 3 och 4, Dals-Edsplatån och Lilla Le resp Ed. Planområdet ligger också i sin helhet inom riksintresse för friluftsliv.

Naturvård: Dals Edsformationen är en stor grusavlagring som ingår i den mellansvenska israndzonen. Vid Ed är denna huvudsakligen utbildad som ett delta. Grusavlagringen har stor betydelse för landskapsbild. Kombinationen av överskådlighet, tydliga former samt många och rikt företrädda detaljer, gör Dals-Edsområdet till ett unikt område i landet för framtida både svensk och internationell kvartärgeologisk och naturgeologisk forskning. Väster om planområdet finns ett naturreservat (Eds naturreservat)

Kulturmiljövård: Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för kulturmiljövård. Ett stort sammanfattande område KP10 Ed, omfattar huvuddelen av Eds tätort med omgivningar, framförallt åt söder och öster. Ett av de fyra delområden, KP10:5 Haknäs, ligger öster om och relativt nära planområdet. Detta område är fornlämningsområde med bygravfält och ensamliggande fornlämningar.

Friluftsliv : Stora Le och dess strandområden nordväst om och nära planområdet är av riksintresse för friluftslivet, eftersom den utgör en del av Dalslands kanals sjösystem med natursköna vattenvägar och mycket goda kanot – och fritidsbåtsleder. Vid Stora Le finns en båthamn avsedd för fritidsbåtar.

Övriga riksintressen: Järnvägen mellan Göteborg och Oslo strax söder om planområdet utgör riksintresse.

### Detaljplaner, strandskydd

Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Planområdet omfattas inte av strandskydd eller naturreservat.

### Skogsvårdsstyrelsen

Enligt skogsvårdsstyrelsens inventering utgör Trolldalen ett skogsområde med höga naturvärden, en nyckelbiotop. Dessa områden hyser speciell flora/fauna och är viktiga för den biologiska mångfalden. Nya verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön i, eller i omedelbar anslutning till nämnda typer av biotoper bör ej förekomma.

### Kommunala yttranden i övrigt

I tjänsteskrivelse 2005 06 13 från Miljö och byggkontoret anges det beträffande Trolldalen bl a "att det inom kommunen sedan ganska lång tid tillbaka finns tankar på att upprätta ett kommunalt naturreservat för att ge området ett bättre skydd.

I kommunens trädvårdsplan antagen av kommunfullmäktige 2004-02-25 beskrivs Trolldalen enligt följande: "Bäckravin i lersediment med olikåldrig lövskog (björk, gråal, asp), delvis ädellövskog (ek, lind, alm, ask). Buskskikt rönn, hassel, fågelbär".

### Program för planområdet

#### *Sammanfattning av program*

Program för detaljplan har upprättats i februari 2004 av Arkitekttriangeln AB.

I programmet föreslås att:

- nio nya tomter för friliggande enbostadshus etableras
- bef fritidshusbebyggelse styckas av till åtta separata tomter
- bef f d kursgård omvandlas till bostadslägenheter

Programmet har varit ute på samråd. Miljö- och byggnadsnämnden har den 15 juni 2005 beslutat att godkänna samrådsredogörelsen samt att ge exploitören klartecken att fortsätta med detaljplanelarbetet.

Efter programskedet har planområdet utökats mot norr och öster till att även omfatta del av ravinsområdet. Detta för att säkerställa ett skydd av området mot miljöpåverkan.

#### *Samrådsyttranden*

##### *Banverket*

Banverkets yttrande, dat 2005-03-23, redovisar gällande policy för buller och vibrationer.

Ur bullersynpunkt är det bra om uteplatser läggs i ljudskugga av fasaden. Det är också bra om sovrum kan läggas mot "tyst" sida så man inte störs om man vill ha fönstret öppet under natten



### SGI

SGI:s yttrande, dat 2005-04-14, delar i stort Bohusgeos slutsatser. SGI föreslår dock följande:

- en känslighetsanalys av slänten bör ev utföras
- skyddszonen utmed slänten bör ej upplåtas till tomtmark
- eventuell yterosion bör belysas

### Länsstyrelsen

Yttrande dat 2005-05-29. Länsstyrelsen vill fästa nämndens uppmärksamhet på att det är en väl-belägen rekreationsanläggning som nu läggs ner och att turism även framöver kommer att vara en viktig näringsgren i kommunen.

När det gäller riksintressena konstaterar Länsstyrelsen att lövskogsområdet i norr och öster om planerad bebyggelse är värdefullt och utgör en nyckelbiotop enligt Skogsvårdsstyrelsen. Området har en karaktär av naturskog och utgör tillsammans med ravinbildningarna en betydelsefull del av riksintresset för naturvården. Det är viktigt att karaktären av naturskog bibehålls och att området inte utsätts för utökat slitage på vegetationen och då framförallt på undervegetationen. Detta bör säkerställas under planprocessen.

Eftersom området berörs av ett antal starka bevarandebestämmelser bör kommunen snarast och tydligt ta ställning utifrån en seriös behovsanalys om eventuellt behov av en formell MKB eller om bara en god redovisning av miljöaspekter behövs.

Påverkan på kultur- och fritidsmiljön behöver behandlas bättre med angivande av faktiska värden eller frånvaron av sådana.

Planområdesgränsen är snävt dragen runt bebyggelsen och kommunen bör överväga om ett större område bör ingå för att kunna reglera omgivande mark.

Bullerfrågorna bör belysas i det fortsatta planeringsarbetet.

### Dals-Eds kommun

Servicenämnden, yttrande 2005 04 27, bl a "Med hänsyn till att det blir en högre trafikbelastning från området så måste utredas trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder på väganslutningarna Norra Moränvägen – Gamla Edsvägen, samt det problem som finns med det trånga utrymmet för trafik och gående i järnvägsviadukten".

Fokusnämnden, yttrande 2005 05 04, bl a "Viadukten under järnvägen måste breddas, för att ge plats för cyklister/fotgängare till och från Hagaskolan och Centrum". Utökat boende enligt denna plan utan denna åtgärd är helt oförsvarligt".

Kommunstyrelsens beslut 2005 05 03. "Kommunstyrelsen beslutar att de för sin del inte har något att invända mot förslaget för detaljplan avseende fastigheten Ed 1:121 (del av Trolldalen)".

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2005 att ge exploatören klartecken att fortsätta med detaljplaneringen av området.

Miljö- och byggnadsnämnden ansåg den 15 juni 2005 att ett större område bör ingå, som berör skogsområdet nedanför den tänkta exploateringen och att exploatören bör överväga att minska det exploaterade området. Detta för att i första fallet säkerställa ett skydd av skogsområdet mot miljöpåverkan resp i andra fallet för att minimera negativ miljöpåverkan.

## Planuppdrag

Fastighetsägaren Steffen Zettergren, Strömstad har i september 2005 beslutat att ge Arkitekttriangeln AB i uppdrag att, med utgångspunkt från planprogrammet och inkomna samrådssynpunkter, upprätta detaljplan för fastigheten Ed 1:121.

## Samråd och samrådsredogörelse

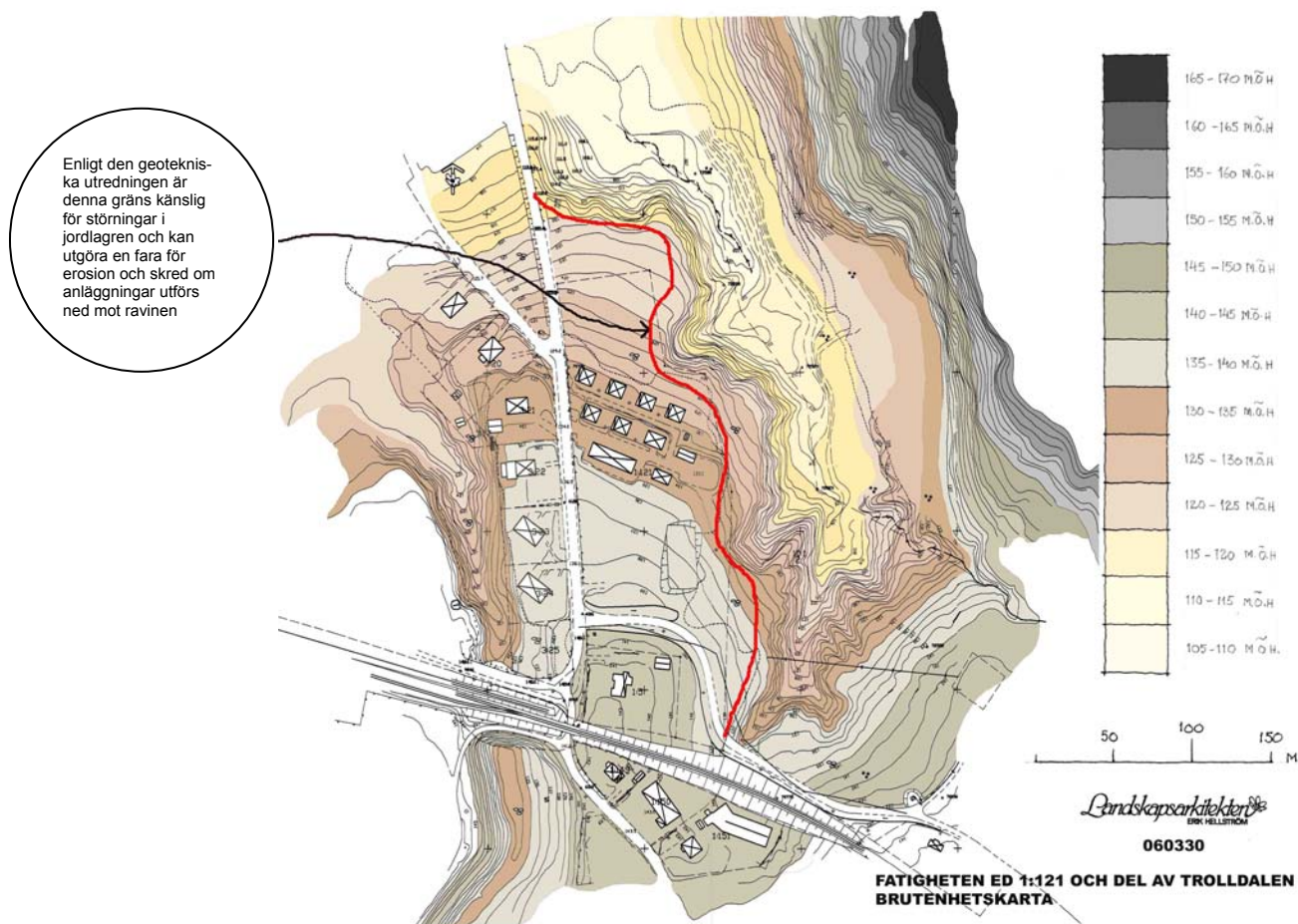
Ett förslag till detaljplan upprättades av Arkitekttriangeln AB i maj 2006. Detta samråddes 23 juni – 8 september 2006. Ett samrådsmöte hölls i kommunhuset den 28 augusti 2006. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse som godkänts av Miljö- och byggnadsnämnden 2006-09-26.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

- *Mark och vegetation*

Marken inom fastigheten Ed 1:121 lutar mellan 1:5 och ca 1:15 mot norr och öster. Omedelbart norr och öster om denna fastighet finns ett kommunägt markområde bestående av en 15 á 20 m djup bäckravin med slänter i lutning mellan ca 1:1 och ca 1:5.



Vegetationen utgörs på tomtmark av träd, buskar och gräs samt på de obebyggda områdena i söder av en nedgången trädbevuxen rekreationspark. I norr har skog avverkats varvid björk har friställts som en pelarskog. Nära genomfartsvägen (Skjutbanevägen) i söder finns vattestråk, delvis som öppna diken, viktiga för ytvattenförsörjning till ravinen.

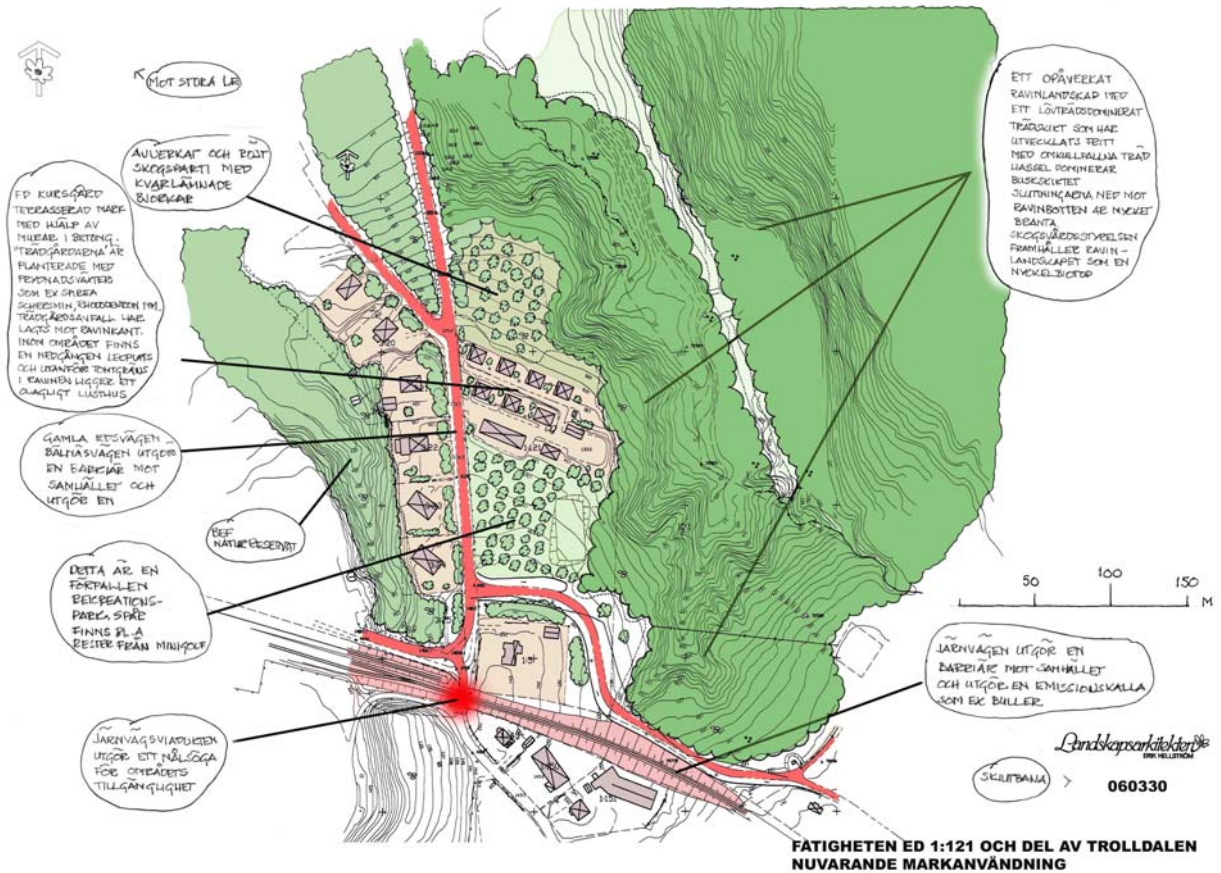
Ravinområdet norr och öster om planområdet består av ädellövträd med inslag av blandlövskog. Området har karaktär av naturskog, är värdefullt och är enligt Skogsvårdsstyrelsen en nyckelbiotop. Fältskiktet är av högröttyp och det finns många kullfallna, döda träd. Området anses enligt kommunen vara en betydelsefull del av riksintresset för naturvård. Det är av stor vikt att det behåller sin karaktär av naturskog och att den närbelägna bebyggelsen inte medför ett ökat slitage på vegetationen och då framförallt undervegetationen. Dessutom bör tillgången till ytvattnet ned mot ravinområdet säkerställas.

Ett omsorgsfullt bevarande och skötsel av växtligheten i ravinslätten samverkar med behovet av att skydda slätten mot erosion.

Om registrerade nyckelbiotoper, naturvärden, naturvårdsavtal eller biotopskydd påverkas av åtgärder inom planområdet bör kontakt tas med Skogsvårdsstyrelsen innan åtgärden påbörjas.



**I planområdets norra del har en gallring av "ravinlandskapet" skett. Vi har fått en pelarskog av björk. Marken uppvisar nu uppslag av sly, samt intentioner till vedförråd.**



**Söder om kursgården finns en förslummad rekreativspark med bollplan**



**Rester av minigolfbana m m**



**En park som är ovårdad**



**Randzonerna närmast ravinerna är viktiga att vindmakthålla för att undvika ras och erosion och för ytvattenförsörjningen till de egentliga ravinerna.**



**Övergången till de branta sluttningarna ner till ravinerna är mycket skarpa.**



**Ravinlandskapet med dess randzon har en hög bonitet med tät växtlighet främst i träd- och buskskiktet med bl ek och hassel.**

- **Geoteknik**

Geotekniska undersökningar har utförts av Bohusgeo AB i flera steg vid olika tidpunkter och har slutredovisats dels i rapport 2008 09 26 dels i PM 2008 10 03.

#### Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs under det 0.3 å 0.4 m tjocka vegetationslagret av ett sediment vars övre del utgörs av silt. Därunder bedöms jordlagren utgöras av ett skiktat material med i huvudsak silt och lerig silt. Även skikt av siltig lera bedöms kunna förekomma. Dessa skikt är emellertid relativt tunna och bedöms ej vara sammanhängande. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

#### Släntstabilitet

Beräkningar av släntstabiliteten har gjorts i 3 sektioner. Använda beräkningsmodeller bedöms ge en realistisk eller åtminstone inte en för gynnsam bild av förhållandena. De lägsta säkerhetsfaktorerna fås för glidytor i den nedre delen av slänterna med beräknade säkerhetsfaktorer som normalt är  $F=1.3 - 1.5$ . För glidytor som omfattar hela slänten fås  $F= 1.6 - 2.1$ . För ytliga glidytor kan den beräknade säkerhetsfaktorn bli lägre men sådana glidytor bedöms endast kunna ge upphov till ytliga rörelser av mindre omfattning. Lokalt där partier med brantare släntning förekommer är  $F$  lägre. Även dessa glidytor bedöms endast kunna ge upphov till ytliga rörelser med begränsad utsträckning i plan.

Släntstabiliteten bedöms för slänten i sin helhet under nuvarande förhållanden vara tillfredställande. För att säkerställa, att eventuella ytliga ras inte skall påverka bebyggelse lämnas därför en 10 m bred zon närmast släntkrönet utan bebyggelse. På illustrationskartan markeras den sida av zonen som är närmast bebyggelse, benämns geoteknisk gränslinje.

#### Grundläggning

De planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas direkt på mark utan risk för långtidssättningar. Konventionella geokonstruktioner bör utföras i geoteknisk klass 2(GK2)

För dimensioneringen bedöms följande karaktäristiska parametrar som lämpliga: siltens friktionsvinkel=36gr, siltens kompressionsmodul=6MPa.

#### Schaktning

Vid schaktning erfordras en släntlutning av 2:1 vid ett max schaktdjup av 2m. Vid schakt i samband med nederbörd eller riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas, att jorden är starkt flytbenägen.

#### Infiltration, dränering

Infiltration av dräneringsvatten kan ev orsaka en icke önskvärd, lokal höjning av grundvattennivån och bör därför inte anordnas.

- *Förorenad mark*

Emissioner från biltrafik på Gamla Edsvägen / Bälänsvägen samt från tågtrafik på järnvägen förorsakar viss förorening i marken, dock bedöms påverkan vara av liten omfattning och utredning har ej gjorts.

- *Markradon*

Den geotekniska utredningen klassar marken som lågradonmark och därmed kan byggnation ske utan några särskilda byggnadstekniska åtgärder ur radonsynpunkt. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålls med grov friktionsjord, ska kompletterande mätningar göras i samband med entreprenadarbetena.

- *Kulturmiljö*

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet finns dock inga kända fornlämningar eller i övrigt särskilt utpekade områden. Fornlämningsområdet öster om planområdet bedöms inte påverkas av ett genomförande av planen.

Utformningen av planen har inspirerats av och anpassats till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen väster om gamla Edsvägen.

## Bebyggelseområden

- *Bostäder*

Inom planområdet finns sju friliggande småhus, en f d kursgård med ett tillhörande aktivitetshus samt ett garage/förråd. Byggnaderna uppfördes 1970 till 1980 och har fasader av stående träpanel. Småhusen har torvtak. Småhusen var ursprungligen avsedda att användas till korttidsboende för kursdeltagare men används idag i huvudsak för fritidsboende. Kursgården planeras att byggas om till bostäder alt rivas för att ge plats för ett nytt bostadshus med en alt två lägenheter. Aktivitetshuset planeras att byggas om till bostadshus. Underhållet av anläggningens byggnader är något eftersatt och även den yttre anläggningen som t ex lekplats, vändplaner mm är nedgångna.



De befintliga byggnaderna vid den f d kursgården är terrasserade i landskapet.



På den f d kursgårdens tomt finns delvis nedskräpade ravinkrön med bl a bildäck och trädgårdsgårdsavfall

På områdets norra del planeras fyra nya friliggande suterränghus med garage/carport som ges orientering efter nivåkurvorna. Så små terrasseringar som möjligt eftersträvas.

På områdets södra del planeras fyra nya friliggande hus för en alt två bostäder med garage/carport som ges orientering efter nivåkurvorna. Så små terrasseringar som möjligt eftersträvas.

- *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Inom planområdet har tidigare funnits arbetsplatser för att driva fritidsanläggningen med kursgård, aktivitetshus och sju friliggande fritidshus. Denna verksamhet är numera nedlagd och för närvarande finns därför inga arbetsplatser inom planområdet. Efter att detaljplanens intentioner är genomförda kommer detta förhållande att permanentas. Lusthuset en bit nere på ravinkanten tillåts stå kvar så länge det är funktionsdugligt, därefter rivs huset och ersätts inte.





Den f d kursgården till vänster



samt ett olagligt uppfört lusthus en bit nere på ravinkanten

- *Offentlig service*

Huvuddelen av offentlig service finns i Eds centrum.

- *Kommersiell service*

Närmast belägna affärer och annan kommersiell service ligger i Eds centrum.

- *Tillgänglighet*

De delar av planområdet som idag används till boende har viss tillgänglighet för rörelsehindrade, övriga delar som skogs- och naturmarker är svårtillgängliga beroende på stora nivåskillnader och tät vegetation. Efter planens genomförande kommer större delar av planområdet att ha bättre tillgänglighet, eftersom det inre vägnätet byggs ut och ytorna för tomtmark utökas.

- *Byggnadskultur och gestaltning*

Det är av vikt att planerad nybebyggelse får arkitektoniska kvaliteter, med anslutning på ett modernt sätt till karaktärsdrag hos bebyggelsen i näromgivningen. På de fyra nya tomterna i söder samt på tomten med f.d. kursgården, ges möjlighet att bygga hus i två våningar. Därigenom kan den nya bebyggelsens skala på ett bra sätt samspela med den befintliga tvåvåningsbebyggelsen på andra sidan Gamla Edsvägen.



**Busshållplats utmed Gamla Edsvägen**



**Väster om Gamla Edsvägen mittemot f d Kursgården finns välskötta hus, delvis av ”Disponentkaraktär” med uppvuxna gamla trädgårdar.**

### **Skyddsrum**

Krav på skyddsrum föreligger ej, då planområdet ligger utanför skyddsrumszon.

### **Friytor**

- *Lek och rekreation*

I mitten av planområdet finns en nedgången lekplats som kompletteras och rustas upp. Goda möjligheter till rekreation finns i näraliggande landskapspartier med skogsmarker, undantaget Trolldalens ravinområde. Stora Le och Lilla Le ligger närmare än 500 m med möjlighet till bad, fiske, båtliv mm. I planområdets närhet finns den numera nedlagda Trolldalens slalombacke, en skjutbana samt Eds naturreservat.



### **På den f d kursgårdens tomt finns en nedgången lekplats**

- *Naturmiljö*

Öster om planområdet ligger Trolldalen, som är ett ravinlandskap. Nivåskillnaden från ravinbotten upp till planområdet är ca 30 m. Ravinlandskapet är svårtillgängligt och i avsaknad av vandringsleder. I väster finns en tidstypisk bruksmiljö på vars västra sida Eds naturreservat är beläget. I norr finns blandskog som till del är avverkad.

Ravinlandskapet skyddas i planen genom att marklov krävs för trädfällning och skogsplantering samt genom att ravinlandskapet skall vidmarkhållas enligt kommunens trädvårdsplan.

### **Gator och trafik**

- *Gatunät, biltrafik*

Trafik till planområdet kommer i huvudsak på Gamla Edsvägen/Bälänsvägen. Trafikintensiteten på denna väg är måttlig. Viadukten under järnvägen utgör en risk att passera eftersom den är så smal. För att uppnå större säkerhet bör viadukten byggas ut och reserveras för gång- och cykeltrafik. Det finns också, inom kommunen, ett förslag att stänga viadukten för biltrafik. Denna fråga löses dock inte inom denna detaljplan då viadukten ligger utanför planområdet.

Den nya norra lokalgatan som ansluts till Gamla Edsvägen/Bälänsvägen, blir 6 m bred och avslutas med vändplan. Gång och cykelvägen mellan de befintliga småhusen blir 4 m bred. Den befintliga lokalgatan vid f.d. kursgården breddas till 6 m, avslutas med parkering för befintliga småhus samt förlängs med en ny lokalgata i nord-sydlig riktning till Skjutbanevägen. Skjutbanevägen som passerar genom planområdet i dess södra del behålls med sin nuvarande sträckning. Uppfyllnad av befintligt dike utmed Skjutbanevägens norra sida får ske enbart ske vid infart till den nya lokalgatan varvid diket skall kulverteras.



**Järnvägsviadukten är smal och det är riskfyllt att passera**



**Skjutbanevägen**



**Även om gator och vägar intill planområdet kan upplevas som barriärer och orsaka buller underlättas kommunikationer och kontakten med bl a Stora Le.**

- ***Gång- och cykeltrafik***

Ett utbyggt vägnät för gång- och cykeltrafik i anslutning till planområdet saknas. Gång- och cykeltrafik till och från området får därför ske på befintligt gatunät i avvaktan på en utbyggnad.

- ***Kollektivtrafik***

Någon lokal busstur går längs Gamla Edsvägen. Övrig kollektivtrafik nås i Eds centrum. Hållplats för buss finns utmed Gamla Edsvägen.



### Hållplats för buss finns på Gamla Edsvägen

- *Parkering, utfarter*

Parkering skall ske anordnas på tomtmark resp på gemensamma parkeringsytor. För parkering på tomtmark gäller att garage eller carport skall placeras så att en bil skall kunna stå mellan byggnaden och gatan.

### Störningar

- *Hälsa och säkerhet*

Del av planområdet är beläget inom skyddszon på ca 100m från järnväg, dock lokaliseras största delen av planerad ny bebyggelse utanför denna zon.

Länsstyrelsen påpekade i samrådsyttrande 2006 att en 40m bred bebyggelsefri zon bör vara ett riktvärde. Under våren 2009 har Banverket i kontakter med kommunen uttryckt att en bebyggelsefri zon på 30m skulle kunna vara godtagbar.

De risker som enkelt kan identifieras på grund av järnvägens belägenhet i södra delen av planområdet är dels att en tågurspårning kan ske dels att farligt gods kan komma att transporteras med tåg och att en explosion skulle kunna äga rum då tåget passerar. Däremot bedöms att risken för att människor skulle vilja gena över spåren är liten eftersom järnvägen ligger på en bank.

Konsekvenserna av en tågurspårning skulle kunna vara att tåget kolliderar med bostadshuset på fastigheten 1:5, vilket i så fall vore katastrofalt. Om tåget transporterar farligt gods skulle en urspårning eller explosion kunna innebära att hälsovådliga ämnen sprids över planområdet.

Riskerna enl ovan har dock bedömts som låga.

I detaljplanen har lagts in en skyddszon där marken inte får bebyggas, med bredd 30 m närmast järnvägen. Befintligt bostadshus inom zonen tillåts vara kvar.

Öster om planområdet ligger en skjutbana för gevär- och pistolskytte. Banan används sporadiskt och inga klagomål har inkommit till kommunen. Risken för ökade störningar får anses som små, men kan inte uteslutas om användningen skulle öka. (FÖP 90)

En gång om året anordnas tävlig/uppvisning på monsterracebanan vid fot slalombackens fot för vilket arrangören har tillstånd. Annars är där tyst.

Buller från järnväg, väg, m m förekommer.

- **Störningar**

Järnvägstrafik på banan strax söder om planområdet förorsakar vissa störningar inom området. Banverket har i yttrande till kommunens översiktsplan, ÖP 03, angivit att inte finns några planer på nybyggnadsåtgärder på banan. Snabbtågsanpassning har gjorts under 2000-01. Genom Ed håller tågen dock en begränsad hastighet p g a att banvallarna inte är tillräckligt stabila för snabbtåg. Antalet tåg som passerar Ed är ca 21 tåg per dygn. Banverket räknar i sin basprognos med att antalet ökar till ca 24 tåg per dygn år 2020.

I Boverkets allmänna råd "2008:1 Buller i planeringen" redovisas riktvärden för trafikbuller, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastruktur bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och miljömässigt befogat.

Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

I tidigare riksdagsbeslut om "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" finns riktvärden för vibrationsnivåer. För vibrationer gäller riktvärde vibrationsnivå 0,4 mm/s. För befintlig miljö gäller gränsvärde för övervägande av åtgärd 1,0 mm/s i sovrum nattetid. År 2004 skall inga boende utmed statens spåranläggningar utsättas för nivåer över 2,5 mm/s i sovrum nattetid.

En svensk standard, SS 460 48 61 "Vibration och stöt – mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader" innehåller riktvärden för störningsmått. Enligt standarden ligger känseltröskeln för komfortvibrationer på 0,2 mm/s vägd RMS. Få människor störs av 0,4mm/s vägd RMS medan nästan alla störs vid nivåer på 1mm/s vägd RMS. På plankartan finns bestämmelse om vibrationsnivå i sovrum.

Banverket har utrett buller- och vibrationssituationen. En översiktlig studie av bullersituationen med hjälp av datorberäkningar och flygfotografering har utförts. Alla fastigheter med maximalnivå över 45 dB(A) har inventerats. Samhällsekonomiska beräkningar har därefter utförts avseende vilka åtgärder, som bör genomföras.

På bostadshuset på fastigheten Ed 1:5 har Banverket låtit byta vissa fönster.

För nybebyggelse blir det byggherrens ansvar att utföra byggnationen, så att riktvärden kan uppnås.

Fastighetsägare rekommenderas att utforma byggnader så att en tyst sida skapas. Exempelvis bör sovrum helst placeras så att det går att sova med öppet fönster och uteplats utformas så att så goda ljudförhållanden som möjligt skapas. Två av de nya husen i söder ligger inom ca 100 m från järnvägen och det är därför extra viktigt att omsorg ägnas åt uteplatsens placering för att klara 70dB(A).

Under vintern 2008/2009 har bullermätningar utförts av Dalslands miljökontor vid två tillfällen, varvid buller från sammanlagt fyra passerande tåg mättes.

Första mätningssomgången visade ekvivalentvärden  $Leq = 54,1 - 65,1$  dBA, maxvärden = 60,8 – 70,3 dBA och direktobservationer = 50 -70 dBA, mät punkt strax norr om Skjutbanevägen.

Andra mätningssomgången visade ekvivalentvärde  $Leq = 62.7$  dBA, maxvärde = 67.2 dBA och direktobservation = 66-67dBA, mät punkt 0.7m norr om husvägg på fastigheten Ed 1:5.

Erhållna mätvärden är de värden som erhållits under den tid tågen passerade och är således inte dygnsekvivalentvärden.



Boverkets riktvärden för trafikbuller ekvivalentvärden avser dygnsekvivalenta värden.

Enligt Banverkets datorberäkning ligger ED 1:121 utanför det område där inomhusljud kan bli högre än gränsvärden, utomhusvärden kan dock överskrida riktvärden.

I planbestämmelserna regleras ekvivalent- och maxvärden inomhus, ekvivalentnivåerna utomhus samt maxnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad. Dessutom regleras att minst hälften av boningsrummen ska vara lokaliserade mot tyst eller ljuddämpad sida.

I bygglovansökan skall redovisas vilka åtgärder som vidtas för att riktvärden för trafikbuller ej överskrids. Exempelvis kan uteplatsen förläggas med bostadshuset som skydd mot järnvägen samt kan bostadshusets fasad och fönster mot järnvägen utformas med särskild omsorg så att angivna riktvärden ej överskrids, t ex genom att anv bullerreducerande fönster.

### **Teknisk försörjning**

- *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planerad och befintlig bebyggelse skall anslutas till detta nät.

Dagvatten från befintlig bebyggelse går idag ut i ravinen. Dagvatten från bef bebyggelse och nybebyggelsen skall omhändertas lokalt, så att inte erosion eller stabilitetsproblem riskeras.

- *Värme*

Uppvärmning av befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms ske med egna anläggningar.

- *EI*

Befintlig bebyggelse är ansluten till Vattenfall Eldistribution AB:s eldistributionsnät inom Eds tätort och tillkommande bebyggelse ansluts till detta nät. Markförlagd hög- och/eller lågspänningskabel finns i eller i anslutning till Gamla Edsvägen/Bälänsvägen, i eller i anslutning till den befintliga vägen som passerar genom planområdets södra del samt i lokalgatan mellan den befintliga f d kursgården och de befintliga småhusen.

- *Tele*

Planområdet ligger inom distributionsnätet för tele. Befintliga teleanläggningar finns utmed Gamla Edsvägen/Bälänsvägen samt anslutning till befintlig f d konferensbyggnad och skyddas genom område, prickmark och gata.

- *Avfall*

Avfallshanteringen sker enligt de regler som gäller i kommunen, varvid trädgårdsavfall skall omhändertas på egna tomten.

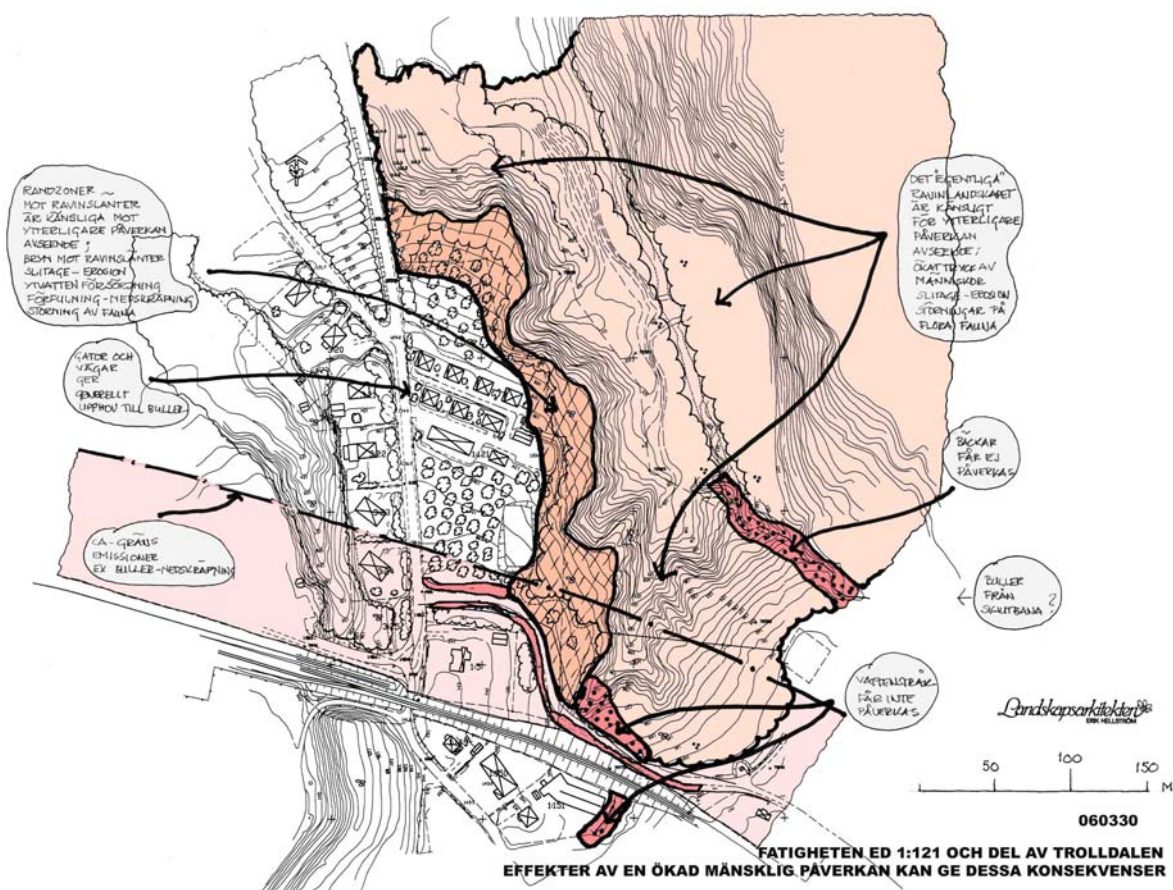
## Administrativa frågor

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

## Konsekvenser av planens genomförande

En utökning av området för bostäder innebär att man genom planläggning skapar förutsättningar för området att utvecklas till en välbelägen och attraktiv boendemiljö nära Ed centrum. Den föreslagna nybebyggelsen innebär att smärre delar av befintlig naturmark tas i anspråk samt att några av de nya bostadshusen i norr och sydost kommer att ligga i nära anslutning till ravinlandskapet. Ett genomförande av planen innebär också att Trolldalens ravinlandskap får ett skydd mot träd-fällning och skogsplantering genom att marklov krävs för dessa åtgärder.

Den föreslagna utbyggnaden av bostäder och skyddet av Trolldalens ravinlandskap bedöms vara i god överensstämmelse med kommunens lokala miljömål. Planområdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning.





### Miljömål

Av de 16 svenska miljö kvalitetsmålen bedöms planens genomförande främst beröra följande:

1. *Begränsad klimatpåverkan* – valet av byggmaterial och uppvärmningssystem påverkar
4. *En giffri miljö* – valet av byggmaterial, uppvärmningssystem och kemikalier påverkar
6. *Säker strålmiljö* – inga problem med höga nivåer markradon
7. *Ingen övergödning* – bebyggelsen ansluts till kommunens ledningsverk
12. *Levande skogar* – ravinen med fritt växande skog skyddas
15. *God bebyggd miljö* - en god livsmiljö skapas, förnybara energikällor kan användas liksom aktiv och passiv solvärme
16. *Ett rikt växt- och djurliv* – den idag förvildade rekreationsparken med ett varierat djur och växtliv försvinner och ersätts av sannolikt mer ensartad tomtmark, ravinen skyddas dock

### Folkhälsomål

Av de 11 nationella folkhälsomålen bedöms planens genomförande främst beröra följande:

3. *Trygga och goda uppväxtvillkor* – boende i härlig centrumnära miljö och i ett socialt sammanhang, dock en mindre bra trafikmiljö för fotgängare och cyklister.
5. *Sunda och säkra miljöer och produkter* – kloka val i bygg- och driftskede minskar negativ påverkan.
7. *Gott skydd mot smittspridning* – spillvatten ansluts till kommunalt reningsverk
9. *Ökad fysisk aktivitet* – närhet till skog och sjö ger möjligheter, liksom att centrum finns inom gångavstånd.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande kommunala tjänstemän medverkat: Helena Carling och Martin Gustafsson. Planarbetet har bedrivits av Kjell Hadin, Jan Skeppstedt och Olu Skoog, Arkitekttriangeln AB.

Kartor och bilder avseende befintlig markanvändning, brutenhet samt effekter av en ökad mänsklig påverkan har utarbetats av Landskapsarkitekten Erik Hellström. Rapport och PM geoteknik har utarbetats av Bengt Leking, Bohusgeo AB.

### REVIDERING

Efter samrådet har plankartan och planbeskrivningen reviderats i juni 2009 i bl a följande avseenden :

- De nya gatunamnen har ändrats, Ekbacken till Ekebacken och Lindbacken till Möllerklev.
- Utformningen av den södra delen av Ed 1:121 är ändrad. Lokalgatan Möllerklev förlängs åt söder ned till Skjutbanevägen, med en sträckning som är i stort sett parallell med Gamla Edsvägen. Beteckningen gårdsgata ändras till lokalgata. Fyra nya något större tomter bildas, samtliga kan nås från den nya lokalgatan. På vardera av dessa fyra nya tomter samt även på tomten med f d kursgården ges möjlighet att bygga ett hus i två våningar med en alt två bostäder. Den sammanlagda byggnadsarean per tomt är utökad från 220 till 250 kvm.
- Skyddszonen nära järnvägen har utökats från 20 m till 30 m.
- Ytterligare geotekniska undersökningar har gjorts. Dessa undersökningar verifierar att den bedömning som gjordes i samrådsskedet beträffande släntstabiliteten var riktig. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande. Läget på den geotekniska gränslinjen som markeras på illustrationskartan har justerats något. Genom att gatan Möllerklev förbinds med Skjutbanevägen bildas en möjlighet till rundkörning för sopbilar etc. Vändplanen som i samrådsskedet avslutade Möllerklev mot ravinen ges nu ändrad användning som parkering för de befintliga småhusen. Antalet p-platser begränsas till 10st för att inte komma för nära ravinkanten/geotekniska gränslinjen.



- Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelse om maximalt tillåten ljudnivå 70dBA vid uteplats i anslutning till bostad. Bullermätningar har gjorts av Dalslands miljökontor under vintern 2008/2009.
- I samrådshandlingen föreslogs att en ny grusad stig skulle anläggas från Skjutbanevägen till Ekebacken, denna stig har nu tagits bort. Genom den nya sträckningen av lokalgatan Möllerklev bedöms möjligheterna till kontakt mellan planområdets södra och norra del ändå vara tillräcklig.
- Det befintliga lusthuset i ravinen och stigen dit ingår nu inte gemensamhetsanläggning. Detta är en ändring sedan samrådshandlingen.

Efter utställning har plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen reviderats i november 2009 i bl a följande avseenden:

- datum på rapport geoteknik har ändrats till 2009 09 26  
datum på PM geoteknik har ändrats till 2008 10 03
- ang riksintresse för friluftsliv har text korrigerats. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för friluftsliv.

#### Under rubrik FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

- Natur/*mark och vegetation* har kompletterats med text om skötsel och bevarande av växtligheten i ravinslätten samt om att kontakt bör tas med skogsstyrelsen om nyckelbiotoper m m påverkas av åtgärder inom planområdet.
- Natur/*geoteknik* datum för slutredovisning av rapport och PM har ändrats.
- Natur/*Kulturmiljö* utställningshandlingens rubrik Fornlämningar har ändrats till Kulturmiljö. Texten har kompletterats med bedömningen att närliggande fornlämningsområdet inte påverkas av planens genomförande samt med upplysande text om att planens utformning till del anpassats till intilliggande kulturhistoriskt intressanta bebyggelse.
- Störningar/*Hälsa och säkerhet*. meningens att Banverket gör bedömningen att en mera omfattande riskanalys inte är meningsfull är borttagen. På plankartan har kryssmarkerat område på fastigheten Ed 1:5 ändrats till prickmarkerat område, d v s marken får ej bebyggas.
- Störningar/*störningar*. Antalet tåg som passerar Ed har ändrats från 14 till 21. På plankartan har tillförts bestämmelser om lokalisering av boningsrum samt om vibrationsnivåer inomhus i sovrum. Vidare har riktvärdena för trafikbuller kompletterats med ekvivalentnivå utomhus. 55 dBA samt med en bestämmelse att vid bygglovansökan skall redovisas vilka åtgärder som vidtas för att nivåkrav ej skall överskridas.
- Teknisk försörjning/*Tele* har kompletterats med beskrivning av att bef teleanläggningar skyddas genom u-område, prickmark och gata.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats beträffande ekonomiska frågor.

Jan Skeppstedt  
ark SAR/MSA

Kjell Hadin  
ark SAR/MSA

## **ANTAGANDEHANDLING**

Beslut datum: Antagande 2009-12-16

Laga kraft 2010-01-13



## **DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN ED 1:121 m fl (del av Trolldalen)**

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

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upprättad av Arkitekttriangeln AB, juni 2009 - reviderad, december 2009

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **TIDPLAN**

Samråd med sakägare och myndigheter har ägt rum under 2006.

Planen beräknas att ställas ut för granskning under del av juni, juli och del av augusti 2009. Planen beräknas kunna bli antagen under andra halvåret 2009.

### **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

Exploatören ansvarar för anläggandet av nya gator, vatten- och avloppsledningar med utförande enligt gängse standard. Exploatören ansvarar dessutom för anläggandet av en mindre lekplats.

En samfällighetsförening bildas av tomtägarna till de 8 befintliga småhusen. Samfällighetsföreningen skall ansvara för drift och underhåll av den gemensamma garage- och återvinningsbyggnaden, gatumarken mellan småhusen samt parkeringen i slutet av lokalgatan Möllerklev.

Ytterligare en samfällighetsförening bildas av tomtägarna till de 8 befintliga småhusen, därutöver erbjuds tomtägarna till de 8 nya tomterna att vara med. Samfällighetsföreningen skall ansvara för drift och underhåll av den gemensamma lekplatsen.

Dals-Eds kommun ansvarar för drift och underhåll av de nya lokalgatorna Ekebacken och Möllerklev, huvudledningar för vatten och spillavlopp samt naturmark.

Lantmäterimyndigheten svarar för fastighetsbildningen.

TeliaSonera ansvarar för teleledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningarna.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder på tomtmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett antal tomter kommer att avstyckas från fastigheterna Ed 1:121 och Ed 10:1.

Därigenom kommer nya kvarter att bildas.

1. I området föreslås 8 nya hustomter som avstyckas från fastigheterna Ed 1:121 och Ed 10:1.
2. Befintliga småhus (8 st) avstyckas från fastigheten Ed 1:121 till egna fastigheter. Dessutom avstyckas kursgårdsbyggnaden till en egen fastighet. Kursgården byggs om till bostadslägenheter alt rivs, varvid ges möjlighet att på denna tomt bygga ett nytt bostadshus för en eller två lägenheter.
3. Mark tillhörande Ed 1:121 väster och söder om Skjutbanevägen förs över till Ed 1:5.
4. Mark tillhörande Ed 1:121 öster om planerade tomter förs till Ed 10:1.
5. Garage- och återvinningsbyggnaden, gatumarken mellan de befintliga småhusen samt parkeringen i slutet av lokalgatan Möllerklev resp lekplatsen fastighetsregleras till två separata gemensamhetsanläggningar.
6. Lokalgatorna Ekebacken och Möllerklev tas över av Dals Eds kommun efter färdigställandet och förs till Ed 10:1.

Fastighetsbildning av samtliga dessa enheter sker på initiativ och bekostnad av exploatören.

Andra fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom olika områden för att t ex lösa frågor om servitut, ledningsrätter m m kommer att initieras av Dal-Eds kommun eller av exploatören.

Fastighetsbildningen skall vara genomförd senast när bygglov beviljas.

**Namn på gator och kvarter**

Inom planområdet kommer det att finnas nya kvarter och två gator med nya namn. Namnen på dessa gator föreslås till Ekebacken och Möllerlev.

Namnen blir fastställda genom antagandet av detaljplanen.

**Gatuadresser**

Kommunen sätter adresser på de nya bostadshusen.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Planprogram, samrådshandlingar samt delar av de geotekniska undersökningarna har bekostats av exploatören/fastighetsägaren Steffen Zettergren.

Utställningshandlingarna och antagandehandlingarna samt delar av de geotekniska undersökningarna har bekostats av Dals-Eds kommun.

Plangomförandet bekostas av exploatören/fastighetsägaren Steffen Zettergren.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivning har utarbetats av Kjell Hadin och Jan Skeppstedt, Arkitekttriangeln AB.

Kjell Hadin  
Ark SAR/MSA

Jan Skeppstedt  
Ark SAR/MSA