



**Dals-Eds
kommun**

PLANBESKRIVNING

Laga kraft vunnen 2018-01-09

Detaljplan för Ed 1:212, 1:211 (Linden), Eds tätort,
Dals-Eds kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivningens innehåll:

- 1. Planprocessen**
- 2. Fakta om planområdet**
- 3. Förändringar och förutsättningar**
- 4. Planens genomförande**
- 5. Planens konsekvenser**

1. PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas enligt PBL 5 kap 6 § (SFS 2010:900) med standardförfarande.

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft



Samråd. Ett planförslag tillgängliggörs för berörda instanser/personer: Länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare, boende, föreningar, allmänhet med flera. Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse med kommunens kommentarer till inkomna synpunkter. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan. Planförslaget kan delvis bli omarbetat när det går ut på granskning utifrån samrådsredogörelsen.

Underrättelse. Kommunen informerar om framtaget planförslag inför granskningsskedet. Förslaget anslås på kommunens anslagstavla och publiceras på kommunens webbplats.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning med kommentarer från politiker och tjänstemän. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit och länsstyrelsen inte överprövar planen inom tre veckor efter antagandet vinner planen laga kraft.

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en grundkarta och fastighetsförteckning. Grundkartan är baserad på kommunens primärkarta. Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00, i höjd RH 2000.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökning har utförts av WSP och resultatet finns sammanställt i PM Geoteknik (PM/Geo) Ed 1:212 daterad 2017-02-21, kompletterad/reviderad 2017-04-20.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Dals-Eds kommun - ägare till fastigheten Ed 1:212.

Edshus AB - ägare till fastigheten Ed 1:211.

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har upprättats av Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA. Medverkande i planarbetet från Dals-Eds kommun har varit före detta plan- och byggchef Eva Karlsson och planarkitekt Katrina Ekelund.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2015-09-09, § 135, givit plan- och byggnadsnämnden uppdrag att ändra detaljplanen för Ed 1:212 och del av Ed 1:211. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2015-09-29, § 84, uppdraga till plan- och byggkontoret att ta fram planhandlingar.

Översiktliga planer

För Ed tätort gäller en översiktsplan från 2003 och fördjupad översiktsplan för Eds tätort från 2014. I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige 1997 finns en idé om uppförande av servicelägenheter inom fastigheten.

Gällande detaljplaner som berörs

- Detaljplan för del Eds samhälle, fastställd 1972-12-27 (15-DAS-236).
- Detaljplan för kv Linden, laga kraft 1990-10-04 (1504-283).

Gällande tomtindelning som berörs.

För Linden 2 finns idag en gällande tomtindelning, 15-DAS-68, från 1937-02-28 som kommer att upphävas. Linden 1 omfattas inte av tomtindelning. För övriga delar av kvarteret Linden kommer tomtindelningen från 1937-02-28 fortsätta att gälla.

2. FAKTA om PLANOMRÅDET



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att på fastigheten Ed 1:212 bygga ett flerbostadshus avsett för trygghets-, senior- och äldreboende.

Planen ska ge möjlighet att bygga flerbostadshus med upp till fyra våningar. Flerbostadshuset kan uppföras friliggande eller byggas samman med befintligt trygghetsboende på fastigheten Ed 1:211 (Linden). Om det byggs ett friliggande flerbostadshus ska möjlighet ges att bygga en "sluss" mellan byggnaderna för att kunna samordna gemensamhetsutrymmena på Linden. Slussen bör vara en enplansbyggnad. Vid detaljplanens upprättande finns inget färdigt förslag till byggnads utformning. Det är viktigt att ny bebyggelse planeras och utformas med eftertanke för en anpassning till befintlig bebyggelse.

PLANDATA

Läge och avgränsning, areal

Planområdet omfattar fastigheten Ed 1:212, total area är cirka 1570 kvm och Ed 1:211, total area 3042 kvm.

Pågående markanvändning

Ed 1:212 har tidigare varit bebyggt med ett enbostadshus som revs under 2015. Ed 1:211 är bebyggt med trygghetsboende. Pågående markanvändning är bostadsändamål.

Byggnaderna och tomten är redan anslutna till det kommunala VA-nätet och det kommunala dagvattennätet. Körbar anslutning till Storgatan finns idag.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för naturvård och kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §.
- Järnvägen Norge/Vänerbanan är utpekad för kommunikationer och utgör primär stråk för farligt gods.

Områden av riksintressen för naturvård är Stora Le med strandområden och Dals-Eds formationen med Lilla Le. Dals-Edsformationen är en stor isälvsavlagring som ingår i den mellansvenska israndzonen. Vid Ed är denna huvudsakligen utbildad som ett delta. Inom de områden som utgör riksintressen för naturvården ska naturvårderna skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Ed med omgivning utgör riksintresse för kulturmiljövård. För bebyggelse gäller att ändringar ska utföras varsamt så att byggnaders karaktärsdrag består. Enligt PBL ska bebyggelse hållas i vårdat skick och underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från kulturhistorisk synpunkt. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till äldre befintlig bebyggelse.

Planen bedöms inte skada natur- eller kulturmiljön mer än tidigare då området redan sen tidigare är inanspråktagat för bebyggelse.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap Miljöbalken. I enlighet med 3 kap 1 § Miljöbalken bedöms mark- och vattenområdet lämpat för de ändamål som föreslås och tar inte anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9

Miljö kvalitetsnorm för vatten och dagvattenhantering

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt beslutade i december 2009 om miljö kvalitetsnorm (MKN) för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2015 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Idag har den ekologiska och kemiska statusen för beröda vattenförekomster, Lilla Le och Stora Le, klassificerats som god. Kravet är att god ekologisk- och kemisk status uppnås/kvarstår. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för vattenförekomsterna.

STRANDSKYDD

Området berörs av strandskydd från Lilla Le (100 meter). Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplaner. Detta återinförs i samband med att ny detaljplan tas fram.

Som särskilda skäl vid prövning av upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan planering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet.
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med hänvisning till punkt 1 och 2 ovan genom bestämmelse på plankartan.

3. FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och vegetation

Inom fastigheten Ed 1:212 har funnits ett enbostadshus och en uthusbyggnad som har rivits. Marken sluttar mot söder och nivåskillnaden inom tomten är ca 6 meter. Fastigheten Ed 1:211 är bebyggd med ett flerbostadshus för trygghetsboende med grönytor och trädgård för utevistelse.

Trädvårdsplan/ Naturvårdsplan för Eds tätort

Eds tätort karakteriseras av ett stort inslag av gröna områden och en närhet till utsikt över vatten. Den smala moränryggen mellan Stora och Lilla Le utgör en ovanlig geologisk formation. Lilla Le är en populär badsjö under sommaren, och gångvägarna runt är ett uppskattat promenadstråk året om. Sjön har också en unik sötvattensfauna och sätter en speciell prägel på hela Ed.

Tätortens karaktär bibehålls samtidigt som centrum förtätas.

Detaljplanen rymmer en förgård, 6 meter bred, med vegetation mot Storgatan. Möjlighet finns också att ha anlägga en trädgård med riklig vegetation och lugna uterum.

Naturmiljö

Dals-Eds kommun har antagit lokala miljömål (*Naturvårdsprogram för Dals-Eds kommun, 2012-02-22*) som är baserade på de nationella miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150). Det aktuella området bedöms inte beröra miljömålen på ett negativt sätt.

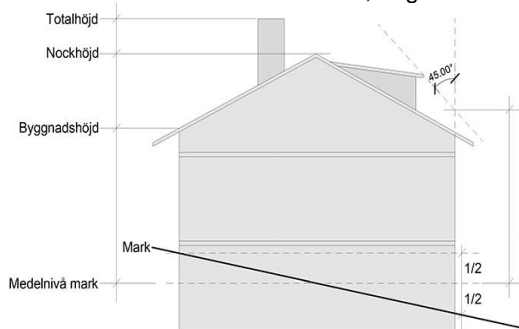
Lilla Le är av Länsstyrelsen utpekad som regionalt särskilt värdefullt vatten för natur. Sjön bedöms ha stora naturvärden som bör bevaras ur ett regionalt perspektiv. Detaljplanen bedöms inte påverka sjöns naturvärden på ett negativt sätt.

Inga kända artskyddade eller rödlistade arter har påträffats inom det berörda området.

Byggnad för bostäder [B]

Planen innebär en förändring inom fastigheten Ed 1:212 som enligt nuvarande plan är avsedd för enbostadshus med en våning (BI). Bostadshuset med komplementbyggnad är rivet. Den nya detaljplanen

kommer att medge ett flerbostadshus med högst fyra våningar (B IV). Högsta byggnadshöjd, mätt från omgivande marks medelnivå får vara 12 meter, högsta nockhöjd 14 meter. Se figur nedan.



Punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) tas bort mellan fastigheterna Ed 1: 212 och 1:211 för att möjliggöra en sammanbyggnad eller sluss för att kunna samnyttja gemensamhetsutrymmen i befintligt flerbostadshus för trygghetsboende på Ed 1:211.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Bostadshus, entréer och tomplats ska vara helt anpassade för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utrymning och tillgänglighet för Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid är högst tio minuter. Området nås lätt från Storgatan och utrymning är möjlig via fasad från både gatan och gården.

Om byggnad uppförs i fyra våningsplan kan det medföra att Räddningstjänsten inte har möjlighet att utrymma det översta planet. I denna situation är det viktigt att det finns tidigt i bygglovprocessen en brandskyddsdocumentation som tydligt redovisar brandsektionering, utrymningsvägar och eventuella boendesprinklers.

Utevistelse

En gemensam uteplats ska finnas för de boende i områdets södra del utanför bullerzonen längs Storgatan.

På nära gångavstånd från den planerade bebyggelsen ligger badplatsen vid sjön Lilla Le och Terrassparken med strandpromenad som går delvis runt sjön. Närheten till grönområden och sjön ger en god boendemiljö med tillgång till växtlighet, vatten/bad, park och promenadsstråk.

Service

Planområdet har ett centralt läge i Ed med matvarubutiker, vårdcentral, apotek och andra servicefunktioner nära till hands. Det är gångavstånd till tåg- och busstation.

Barnperspektiv

Området är avsett för äldre och inga ytor behövs för lek inom planområdet. Möten mellan generationer möjliggörs inom tomplatsen.

TRAFIK

Gatemark, tillfarter och körbara anslutningar

Planområdet ansluter till Storgatan (väg 2183).

Parkering och angöring.

Parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark. Då det rör sig om trygghetsboenden/äldreboende bedöms inte behovet vara en parkeringsplats per lägenhet.

Parkering för besökande finns inom allmän platsmark och vid angränsande gator.

Leveranser och annan angöring till fastigheten sker direkt från gatemark.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Trafikbuller

Relevanta bullerutredningar finns idag för tätorten. De redovisar att bullernivåer från fordonstrafiken i tomtråns mot Storgatan kan komma att hamna på ekvivalenta ljudnivåer strax över 60 dBA och maximala ljudnivåer på 81 dBA. Bullerutredningar har 2035 som prognosår och dimensionerande hastighet på Storgatan är 50 km/h. Trafikmätning på Storgatan har genomförts av Trafikverket 2013 (ÅDT 4600) och av kommunen under en vecka i mars 2016 (ÅDT 4188). De bullerberäkningar som har utförts har utgått från Trafikverkets ÅDT från 2013.

I förordning (2015:216) om trafikbuller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller utomhus som inte ska överskridas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Regeringen har beslutat om nya riktvärden 11 maj 2017. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

3 § : Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 §: Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 2.00.

Bullernivåerna innebär att marken ändå kan bedömas vara lämplig för bostadsbebyggelse enligt 3-4 §§ i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, om medvetna byggnadstekniska åtgärder utförs och byggnader placeras inom tomtmark så att de minskar buller och ekoeffekter. En yttervägg med ljudisolerade fönster kan reducera trafikbuller i den omfattning som behövs utan att medföra påtagliga merkostnader.

För ny bostadsbebyggelse ska säkerställas att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Nya byggnader kan uppföras inom kvarterets östra del vilket gör det möjligt att skapa attraktiva uteplatser och sovrum mot sydväst med acceptabla ljudnivåer från trafiken på Storgatan. Vid prövning av bygglov ska finnas redovisning och beräkning av väggars, fönsters och dörrars ljudreduktion.

Lägre hastighet, till exempel 30 km/h, på Storgatan genom de centrala delarna är till fördel för förtätningen med fler centrala bostäder. Den största fördelen är minskat buller, närmare 2 dBA, men även tryggheten längs eller tvärs Storgatan ökar vilket bland annat gör centrumboendet attraktivt för äldre människor.

Rumsakustik

Idag finns inget förslag i detalj på hur en ny byggnad kan utformas eller placeras. En eller flera nya byggnader enligt detaljplanen bedöms inte påverka rumsakustiken längs Storgatan i den omfattningen att påtagliga störningar uppstår för angränsande bebyggelse eller att dagens situation förvärras. Det är också möjligt att nya byggnader utformas med fasader mot Storgatan som både reducerar ljudet genom väggen men även dämpar reflektioner och stående ljudvågor inom Storgatan, till exempel träpanel. Kortaste vinkelräta avstånd till närmaste byggnad kan bli cirka 25 meter.

Skuggor

En skuggmodell redovisar skuggor på marken vid olika tidpunkter under året, se bilaga "Skuggredovisning". Kommunens bedömning är att påverkan på grannarnas boendemiljö bör vara acceptabel.

Radon

Jorden klassas som eventuellt högriskområde för markradon och all ny bebyggelse ska uppföras med radonsäkert utförande.

Geoteknik

Planområdet är beläget i en svagt sluttande slänt cirka 100 meter norr om sjön Lilla Le.

Markytan utgörs av en plan gräsyta och området lutar något åt sydvästlig riktning med en höjdskillnad på ca tre meter.

Enligt utförda undersökningar består jorden ytligt av antingen fyllning bestående av grus/sand eller av mulljord. Under fyllningen och mulljorden består jorden av isälvsediment innehållande sand och silt.

Vid fastighet Ed 1:212 är det möjligt att upprätta en byggnad med fyra våningar. Vid fastställande av byggnationens läge, nivåer, laster etc skall en ny geoteknisk undersökning utföras för att bedöma slutligt grundläggningsutförande.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

Översvämning

Planområdet bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i området och anslutning av ny bebyggelse ska ske till kommunens vatten-, spill- och dagvattenledning. Ledningar kan vid behov säkerställas med ledningsrätt. ABVA gäller (Allmänna bestämmelser för brukande av kommunens vatten – och avloppsanläggning). Det finns enligt KS Teknik & Service kapacitet i befintliga vatten- och avloppsverk för planerad ny bebyggelse.

Dagvatten

Kommunala ledningar för dagvatten finns inom planområdet. Det kommunala dagvattennätet mynnar i Lilla Le.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Planområdet sluttar åt söder. Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar för dagvatten.

Skyddsområde för vattentäkten

Området ligger inom tertiär skyddszon för vattentäkten Kasen och Edsbräcken. Detaljplanens genomförande påverkar inte vattenskyddsområdet. Planen är förenlig med vattenskyddsområdets föreskrifter. Föreskrifterna för vattenskyddsområdet fastställda av Länsstyrelsen 2009-08-23 ska följas.

Bredband

Anslutningsmöjligheter till fibernät finns.

EI

Befintligt distributionsnät inom tätorten ägs av Vattenfall Distribution AB.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

4. PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och administrativa frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	Januari-februari 2016
Granskning	Maj-Juni 2016
Antagande	Maj-Juni 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Fastighetsbildning

Gällande tomtindelning för Linden 2, fastställd 1937-02-28, upphävs då planen vinner laga kraft. För Linden 1 finns ingen gällande tomtindelning.

Ed 1:211 och Ed 1:212 är separata fastigheter med olika ägare (kommunen och Edshus AB). Om ägarförhållandena ändras så att det blir samma ägare till båda fastigheterna ska det genom fastighetsreglering vara möjligt att de läggs samman.

Ekonomi/ansvarsfördelning

Alla kostnader för genomförandet ligger hos fastighetsägaren.

Lantmäteriförrättning för eventuell fastighetsreglering och ledningsrätt initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Erforderliga kompletterande utredningar ansvarar berörd fastighetsägare för.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Trafikverket är huvudman för väg 2183, Storgatan.

Miljöbedömning (Miljöbalken)

Enligt 6 kap 11 § i miljöbalken skall en myndighet som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med planarbetet. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

I samband med planarbetet har en s.k. behovsbedömning tagits fram och utifrån den har en samlad bedömning gjorts. Behovsbedömningen med kommenterar följer med som en bilaga till planförslaget. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

Miljö kvalitetsnorm

En miljö kvalitetsnorm (MKN) ska säkerställa en viss kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön för övrigt. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för:

- föroreningar i luften
- parametrar i vattenförekomsten
- kemiska föreningar i fisk- och musselvatten
- omgivningsbuller

Fastställda miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas om planen genomförs.

Miljö kvalitetsmål

Det övergripande målet, generationsmålet, för miljöpolitiken i Sverige är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- eller hälsoproblem utanför landets gränser. Generationsmålet har brutits ned i 16 nationella miljö kvalitetsmål som fastställts av riksdagen. Miljö målen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Målen ska vara uppnådda senast 2020, med undantag för klimatmålet som skall uppnås senast 2050.

Exploatering inom planområdet berör i första hand miljö målen för "frisk luft", "levande sjöar och vattendrag" samt "god bebyggd miljö". Den förändring som planen gör möjlig innebär inte påtagliga risker för att miljö målen inte uppnås.

5. PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planens genomförande är att fler lägenheter kommer att finnas i centrum. De nya lägenheterna får ett vackert och centralt läge. Uterum och tysta sovrum går att skapa åt sydväst.

Service

De boende i det nya huset kommer att bo mitt i centrum med närhet till såväl vårdcentral, apotek, matvarubutiker och andra servicefunktioner, samt tåg- och busstation.

Boende i grannskapet,

De boende i grannskapet bedöms inte påverkas negativt om planen förändras då det redan idag är ett naturligt äldreboende inom området.

Stadsbild

Nybyggnad av ett flerbostadshus i anslutning till befintligt trygghetsboende ger en positiv centrumutveckling och möjliggör attraktivt boende för äldre. En förtätning av centrum innebär också att nya byggnader uppförs med fler våningar än tidigare. Kommunen bedömer att området kan bebyggas med ett flerbostadshus med 3-4 våningar, suterrängvåning får anordnas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är satt till 12 meter, högsta nockhöjd till 14 meter. Det är ett par meter lägre än höjder i detaljplanen för kvarteret Ed 2:17, Eds centrum, byggnaden var inflyttningsklar 2013. Trots en förtätning ska Eds tätorts karaktär med grönska längs Storgatan och gröna gårdar bevaras och helst förstärkas. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med anpassning till befintlig bebyggelse. Vid bygglovsgivningen ska hus- och höjdsättning krävas samt lägeskontroll göras.

Fastighetsförändringar

Planen förutsätter inget behov av förändringar i fastighetsindelningen eller fastighetsägandet. Det kan dock bli aktuellt med en sammanslagning av fastigheterna beroende på ägarförhållandet och nya byggnaders utformning och eventuell sammanlänkning. Inom planområdet är gällande tomtindelning upphävd då planen vinner laga kraft.

Rättigheter; servitut och gemensamhetskänningar

Det finns ett stort intresse att göra det möjligt att bygga ihop befintliga byggnader på Linden 1 med ny byggnad på Linden 2. Planen innehåller inget hinder mot att inrätta servitut eller gemensamhetsanläggning om berörda fastigheter har olika ägare.

Miljö kvalitetsmål

De av riksdagen definierade övergripande nationella miljömålen som redovisas i miljöbalken bedöms inte överskridas eller äventyras i planförslaget.

Klimatanpassning

Inga eventuella klimatanpassningsåtgärder bedöms behöva integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett på lång sikt förändrat klimat.

Energi hushållning

Frågan om energihushållning bevakas i bygglovskedet. Uppvärmning med energi från förnybara och miljöneutrala källor är långsiktigt lämpligt.

Geoteknik

De geotekniska frågorna bevakas i bygglovskedet. Den geotekniska utredningen ska följas i byggskedet.

Katrina Ekelund
Kommunens planarkitekt LAR/MSA

Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA
Planförfattare



Diarie nr: BYGGD 2015-144.214

LAGAKRAFTBEVIS

Avseende detaljplaneändringen för fastigheten
Ed 1:212 (Linden)
Dals-Eds kommun
Västra Götalands län

Kommunfullmäktige i Dals-Eds kommun har 2017-06-28, § 47, antagit detaljplan för berörd fastighet.

Länsstyrelsen Västra Götalands län beslutade 2017-07-26 att inte pröva kommunens beslut om antagande enligt bestämmelserna i PBL kap 11 § 10. Under överklagningstiden inkom det ett överklagande. 2017-12-13 beslutade Mark- och miljödomstolen att avslå överklagandet. Detta beslut vann laga kraft 2018-01-09.

Dals-Eds kommun
Plan och bygg

Angelika Lunnari
Plan- och byggchef