

## Grundkarta över ED 10:3 m fl

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2020-04-06  
 Detaljredovisningen aktuell 2020-12-01  
 Gränser utan gränspunkt har osäkert läge  
 Mätclass: III

Koordinatsystem  
 I plan: SWEREF 99 12 00  
 I höjd: RH 2000  
 Beteckningsstandard: HMK

Sign: .....  
 Fredrik Molin, Mätningssingenjör, Metria AB

Skala 1:1000 / A2

## GRUNDKARTEBETECKNINGAR

-----	Fastighetsgräns	1504-24	Ledningsrätt
-----	Gräns för ledningsrätt	GA:1	Gemensamhetsanläggning
-----	Gräns för gemensamhetsanläggning		Fornlämning
-----	Servitutsgräns		
			Slaket
	Byggnader (takkontur karterad)		Stödmur
	Byggnader (fasadlinje karterad)		Häck
	Skärmtak		Vattenyta
	Vägkanter		Ägoslagsgräns
			Slänt
			Nivåkurvor
			Höjdpunkt
			Belysningsstolpe

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

-----	Planområdesgräns
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns
-----	Administrativ gräns
-----	Administrativ och eigenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**PARK** Park

**Kvartersmark** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**B** Bostäder

**C** Centrum

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

----- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**4** Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## Utformning

**f** Samtliga bostäder ska ha tillgång till balkong på södra sidan om bostadshuset. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

----- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**6.5** Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**38** Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utförande

**b** Grundläggning ska ske med radonsäkert utförande, om inte markradonmätning utförs som visar att det inte är nödvändigt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Skydd mot störningar

**m** Utrymningsvägar ska finnas och placeras bort från Norgebanan. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**m** Friskluftsintag placeras bort från Norgebanan. Friskluftsintag ska vara möjligt att öppna och stänga inifrån varje bostad. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

**m** Bullerskydd ska ordnas för att klara 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bullerskydd får inte placeras inom Storgatans säkerhetszon (3 meter från beläggningskant). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**m** Uteplats får inte finnas inom 30 meter från Norgebanan. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Strandskydd

**a** Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Bullerutredning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustration

## Detaljplan för Ed 2:3 och del av 10:3

Dals Eds Kommun	Västra Götalands Län	Beslutsdatum	Instans
Laga kraft handling		Godkännande 2021-08-11	KS
WSP Samhällsbyggnad		Antagande 2021-08-25	KF
2021-01-11	REVIDERAD 2021-06-17	Laga kraft 2021-09-25	KF

Jacob Fredholm, Anna Åhs  
 Planarkitekt, WSP

Jessica Olsson  
 Utredare, Dals-Eds kommun



LAGA KRAFT HANDLING

# DETALJPLAN FÖR ED 2:3 OCH DEL AV ED 10:3



## PLANBESKRIVNING

Dals-Eds kommun,  
Västra Götalands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad  
på uppdrag av Dals-Eds kommun

Laga kraft vunnen 2021-09-25

Beställare: Dals-Eds kommun  
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad  
tel: 010 -722 50 00  
Uppdragsnr: 10200276

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Planförslag består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning samt behovsbedömning för MKB.

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- PM Geoteknik stabilitetsförhållanden Ed 2:3, 2017-02-21
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR/Geo), 2017-02-02
- Trafikbulerutredning, 2021-01-19
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan - Transport av farligt gods på järnväg Ed 2:3 m.fl., Dals-Eds kommun, 2014-10-06
- Vibrationsutredning, BRVT 2003:04
- Terrassparken och parkstråket, utvecklingsprogram, 2015

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, centrumverksamheter och en utvidgning av parkområdet samt att säkerställa god ljudmiljö och minimera riskerna från farligt gods.

Efter samrådet (5 november - 14 december 2015) har det tidigare större planområdet delats i två, och detaljplanen avser fastigheterna söder om Storgatan, Ed 2:3 och del av 10:3, i Eds tätort.

Fastigheten Ed 2:3 är i gällande plan betecknad för hotellverksamhet men önskas användas för bostadsändamål i huvudsak, samt även för andra centrumrelaterade verksamheter. Planer finns att utveckla den befintliga Terrassparken och en utvidgning av parkområdet föreslås västerut, där det i dagsläget finns en tennisplan på privat mark.

## Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Eds centrum mellan sjöarna Stora Le och Lilla Le. Det avgränsas i norr av Storgatan (länsväg 2183) och i söder av Ängsvägen. Planområdet är ca 8000 m<sup>2</sup> stort.

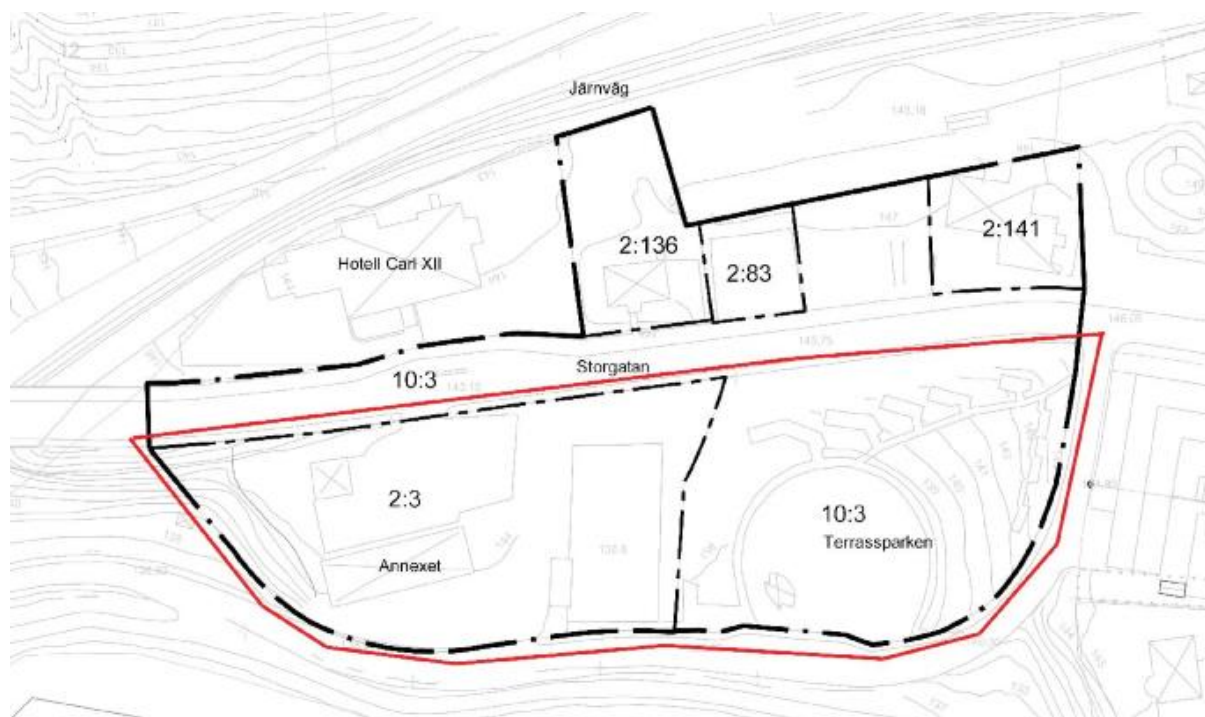




Planområdets läge i Eds centrum.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter, Ed 10:3 som är kommunal mark och Ed 2:3 som är i privat ägo.



Fastigheter inom planområdet (röd linje).

## Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande:



*Samråd.* Ett planförslag tillgängliggörs för berörda instanser/personer: Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med mera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

*Underrättelse.* Kommunen informerar om framtaget planförslag inför granskningskedet. 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 normalt av Kommunfullmäktige.

*Laga kraft.* Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglöv med mera kan därefter medges.

## Tidigare ställningstaganden

### Kommunala beslut

2015-04-28 § 37 beslutade plan- och byggnadsnämnden att inleda ett planarbete (planbesked) för fastigheterna Ed 2:83 och 10:3 m. fl.

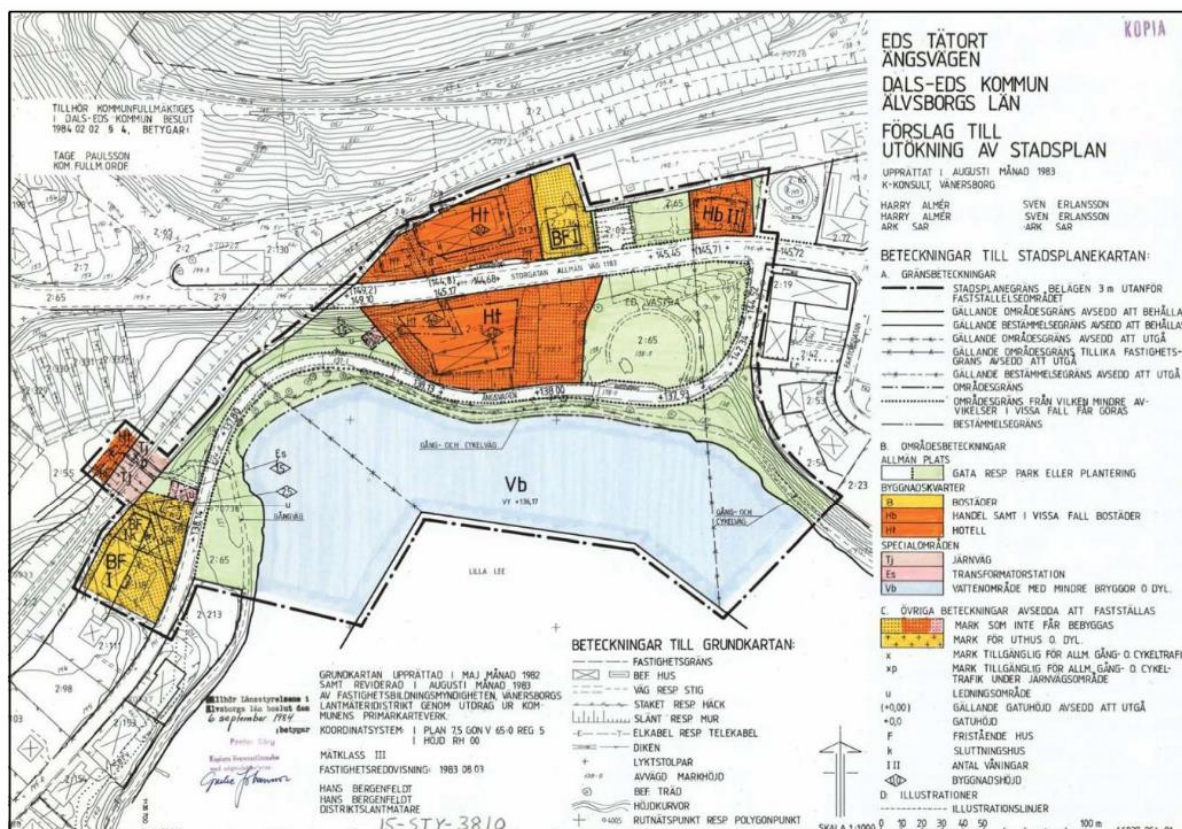
2016-09-20 § 75 beslutade plan- och byggnadsnämnden att dela upp detaljplanen i två delar och att låta denna handling omfatta den södra delen av dessa.

### Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för tätorten Ed (Ed och framtiden) är antagen i mars 2014. Det aktuella området är utpekad för bostäder samt utveckling mot service och handelsverksamheter. Förtätning med bostäder kombinerat med kontor och hotell föreslås vid fastigheten Ed 2:3. Detaljplanen bedöms ligga i linje med kommunens översiktliga planering.

## Detaljplaner

För området gäller Eds tätort Ängsvägen, Dals-Eds kommun Älvsborgs län, Förslag till utökning av stadsplan, antagen 1984-02-02.



Gällande detaljplan.

## Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- **Riksintresse för rörligt friluftsliv (Dalsland-Nordmarken) enligt MB 4 kap. 2 §.**  
Riksintresset utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot riksintressets syften.
- **Riksintresse för kommunikationer (Norge-Vänerbanan) enligt MB 3 kap. 8 §.**  
Planerad bebyggelse som angränsar mot järnvägen har utretts avseende risker och störningar. Detaljplanens genomförande bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.
- **Riksintesse för naturvård och kulturmiljövård enligt MB 3 kap. 6 §.**  
Ed med omgivning utgör riksintesse för natur- och kulturmiljö. Planen bedöms inte påverka kulturmiljön, då området redan sedan tidigare är ianspråktaget för bebyggelse. Ny bebyggelse ska harmonisera med omgivning och befintlig bebyggelse i området. Planen bedöms inte påverkas av riksintesse för naturvård då inga naturområden tas i anspråk för ändrad användning

## 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 i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 §§ eller 7-9 §§.

### Miljö kvalitetsnormer

I angränsning till planområdet finns Stora Le i norr och Lilla Le i söder.

#### *Stora Le*

Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen och är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Sjön regleras dessutom på ett sätt som är negativt för fiskbestånden. Vattenförekomsten har bra vattenkvalitet eftersom den inte är påverkad av näringsämnen eller försurning, vilket bekräftas av kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen.

Vattnet klassas som naturligt då det idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE). I Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) anges gränsvärdet för PBDE till 0,0085 (ug/kg vv). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

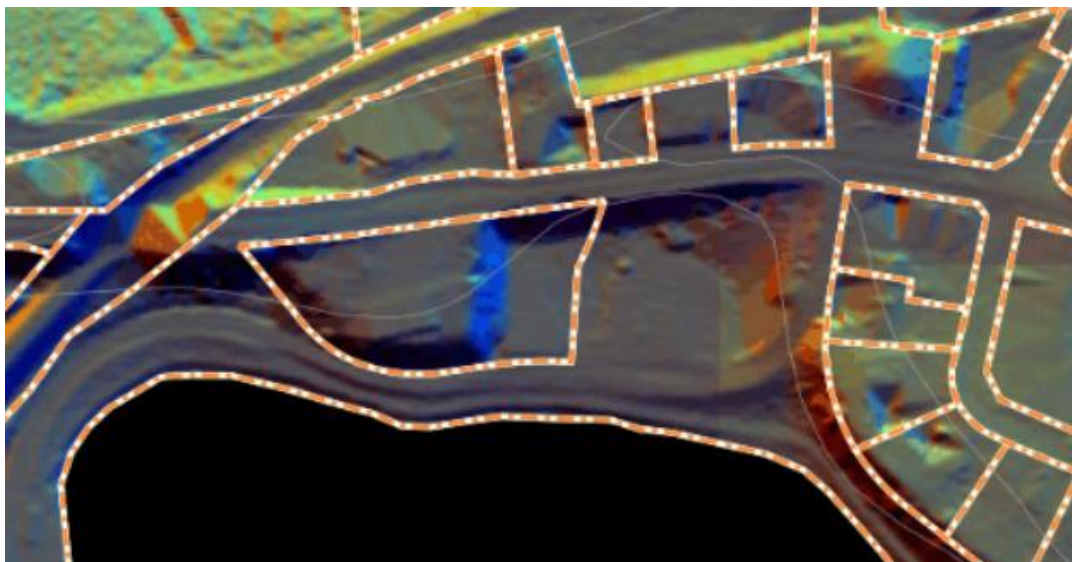
Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Muskelprover analyserades från 10 abborrar som fiskats mitt i södra delen av sjön, år 2010. Medelvärdet var 191 µg/kg vv. Gränsvärdet på 20 µg/kg vv är egentligen satt för bedömning i helfiskprov men eftersom de uppmätta halterna överskrider gränsvärdet kraftigt bedöms statusen som ej god med avseende på ämnet. Bedömningen sätts därför som expertbedömning.

Bedömningen baseras inte endast på mätresultatet i fisken utan även på vattenmyndigheternas klassificering för samtliga svenska vattenförekomster som genomförts genom extrapolering enligt bilaga 6 i HVMFS 2013:19. Vattenmyndighetens bedömning är att gränsvärdet för Hg i fisk överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av Hg har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

#### *Lilla Le*

Vattenförekomsten består av grundvatten av god kvalitet.





Karta med höjdkurvor

Planområdet sluttar nedåt åt söder. Ytvatten infiltreras i marken innan det går ut i Lilla Le. Markens beskaffenhet underlättar naturlig filtration. På en gräsyta på fastigheten ED 10:3 infiltreras ytvatten innan det når en rännstensbrunn som samlar in dagvatten som leds vidare till recipienten Lilla Le.

Planens genomförande innebär ändrad användning från hotell till bostadsändamål/centrumverksamhet och innebär ingen tillkommande hårdgjord yta. Ingen farlig verksamhet kommer att bedrivas inom planområdet och planen bedöms därför inte ge upphov till försämring eller negativ påverkan på grundvattnet i Lilla Le. Stora Le tillförs vatten av god kvalitet från Lilla Le genom det bräddavlopp som reglerar Lilla Le.

Förslaget bedöms sammantaget inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids.

## Strandskydd

Området berörs av strandskydd från både Lilla Le (100 m) och Stora Le (utökat, 200 m). Strandskyddet är idag upphävt genom gällande detaljplan, men enligt strandskyddsreglerna återinfaller i samband med att ny detaljplan tas fram.

Särskilda skäl vid prövning av upphävande av, eller dispens från, strandskyddet beaktas 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 exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
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.

Området är idag delvis tillgängligt för allmänheten, och enligt praxis kan ersättningsbyggnader godtas om de prövas inom något år efter att en tidigare byggnad har rivits. Delar av kvartersmarken inom planområdet är hårdgjorda och det finns ett garage samt att det tidigare låg ytterligare en byggnad som revs år 2020. Strandskyddet upphävs inom byggrätt, korsmark och del av prickmark. Inom de delar av kvartersmarken, byggrätt och korsmark, där byggnader finns eller har funnits, upphävs strandskyddet för ersättningsbyggnader med hänvisning till skäl 1. För delar av prickmarken finns behov av att kunna uppföra bullerskydd för att kunna genomföra planen. Strandskyddet upphävs för del av prickmark med hänvisning till skäl 2 då platsen i fråga avskiljs från området närmast strandlinjen av såväl väg och järnväg som bebyggelse. Eftersom planen avser ett flerbostadshus skapas inte någon hemfridszon.



Bild hämtad från Google maps som visar hur området är ianspråktaget.

## Förutsättningar och förändringar

### Topografi, mark och grönska

Området är högt beläget med utsikt över Lilla Le. Det har sin högsta punkt intill Storgatan, på +145 meter (RH2000) och sluttar söderut mot Ängsvägen. Sluttningen är brant på västra sidan och något flackare på den östra mot Terrassparken. Lägsta punkten i området finns i närheten av nuvarande tennisbanan, på cirka +138 meter.

Hela östra sidan av planområdet består av grönyta (Terrassparken). I parken finns sittplatser i gräsbevuxen sluttning och en liten scen. De hårdgjorda ytor som återfinns inom planområdet är infarten till 2:3 (Annexet), samt tennisbanan.

### 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). Plangenomförandet bedöms inte påverka miljömålsarbetet negativt (se Behovsbedömning).

En kommunal Trädvårdsplan/Naturvårdsplan finns antagen från 2004 som berör Terrassparken. Målsättningen för parken är att den ska vara ett: "Parkområde med träd som har högt värde för biologisk mångfald". Planförslaget ligger i linje med målsättningen.

Stora Le och Lilla Le är av Länsstyrelsen utpekade som regionalt särskilt värdefulla vatten för natur. Sjöarna bedöms ha stora naturvärden som bör bevaras ur ett regionalt perspektiv. Detaljplanen bedöms inte påverka sjöarnas naturvärden på ett negativt sätt.

Inga rödlistade eller skyddade arter har påträffats inom området.

## Grundförhållanden

Marken inom planområdet består av ett tunt lager mulljord underlagrad av isälvs sediment bestående av mestadels sand och grus. Isälvs sediment går generellt bra att bebygga. I västra delen av Ed 2:3 förekommer silt och marken inom planområdet sluttar brant. Vid fastställande av konstruktioner, laster och läge ska en geoteknisk granskning göras för eventuell kompletterande geoteknisk undersökning. Utformning och planerad grundläggning bör tas fram i samarbete med geotekniker. På grund av instabila markförhållanden är prickmark inlagd inom 4 meter från släntröner vilket innebär att ytan där ej får förses med byggnad.

## Kulturmiljö

En fornlämning i form av en skafthålsyxa har tidigare hittats på Ed 2:3. Nordost om planområdet finns också en fornlämning i form av en s.k. "hög" och fyndet/fynden och det geografiska läget indikerar att det kan finnas dolda boplatsslämningar i närområdet.

Om fornlämningar påträffas i samband med eventuellt byggande eller iordningställande av marken, måste arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

## Bebyggelse

Tidigare fanns på fastigheten ED 2:3 det s.k. "Annexet" eller "Långholmen" som utgjort såväl affär som bostad. Tillsammans med ytterligare byggnader kring hotell Karl XII fungerade området närmast som Eds centrum fram till omkring år 1930, med postkontor, butiker och bostäder åt drygt 30 personer.

Annexet, eller Långholmen, revs år 2020 och fastigheten är idag obebyggd förutom ett garage i nordvästra delen av fastigheten som ska rivas.

Inom planområdet föreslås ny bebyggelse för bostadsändamål (**B**) och centrumverksamhet (**C**), som exempelvis handel eller kontor. Detaljplanen möjliggör uppförande av ett flerbostadshus i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och för komplementbyggnader tillåts en byggnadshöjd på 4 meter. Största takvinkel är satt till 38 grader. Samtliga bostäder ska ha tillgång till balkong på södra sidan av bostadsbyggnaden (**f<sub>1</sub>**).

Plan- och bygglagens krav på hänsyn och god helhetsinverkan enligt 2 kap. 6 § gäller. Ny bebyggelse ska harmonisera med omgivning och befintlig bebyggelse i området.



Område för bebyggelse med Lilla Le i bakgrunden



Vy från strandpromenaden över området för bebyggelse

## Grönområden

Terrassparken är formad som en amfiteater med gräsytor som riktar sig mot en scen. I parken finns diverse lövträd, buskar och blomsterplanteringar, samt en lekpark med ett par gungor, klätterställning och bänkar. Väster om parken ligger en tennisbana, som är i dåligt skick. Tennisbanan ingår idag i fastigheten Ed 2:3, men planeras att införlivas i Terrassparkens parkområde. Terrassparken och parkstråket runt Lilla Le är en fin kvalitet i orten Ed. Ett utvecklingsprogram för Terrassparken är framtaget (januari 2015) med riktlinjer för framtida utveckling av parkområdet.

Inom planområdet föreslås ytan vid tennisbanan och Terrassparken för allmän platsmark (**PARK**) för att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgång till området.





Terrassparken med Lilla Le i bakgrunden.

## Service

Planområdet har ett centralt läge i Ed med skolor, matvarubutiker, vårdcentral och andra servicefunktioner nära till hands. Tåg- och busstation ligger strax intill, cirka 200 meter från planområdet.

Detaljplanen möjliggör att centrumverksamhet som exempelvis kontor eller handel kan bedrivas inom planområdet.

## Trafik

Ed 2:3 nås via infart från Storgatan (länsväg 2183). Trottoarer för gående finns på båda sidor av Storgatan och gatan har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Planområdet ska fortsatt nås via befintlig infart. Kompletterande byggnader på Ed 2:3 ska placeras på ett avstånd om 6 meter till Storgatan. Ett befintligt garage finns idag på tomten på detta avstånd från vägen. I det fall carportar inte uppförs finns istället möjlighet att uppföra bullerskydd, dessa får inte placeras inom vägens säkerhetszon, vilket i detta fall innebär 3 meter från beläggningsskant. Om bullerskydd ska uppföras ska det ske i dialog med Trafikverket för att komma överens om bästa lämpliga placering.

Trafiksäkerhet och framkomlighet bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Mot Terrassparken kantas Storgatan av en ca 6 meter hög slänt, vilken avskiljs med ett vägräcke. Strax väster om planområdet går en viadukt över järnvägsspåren. Viadukten kantas av vägräcken, vilka går en bit in i planområdets västra del.

Parkeringsplatser för boende inom planområdet ska anordnas inom egna fastigheten.

## Störningar och risker

### Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde (tertiär zon) för Lilla Le. Lilla Le bedöms ha grundvatten av god kvalitet. Följande villkor för terciär zon ska följas:

- Hantering av mer än 250 liter petroleumprodukter kräver tillstånd av den kommunala nämnden för miljöfrågor. Fordonstvätt med avfettningsmedel eller därmed liknande produkter är förbjuden på andra platser än som speciellt anordnats för detta ändamål. Hantering av större mängder än för normalt hushållsbehov, av för grund eller ytvattnet skadliga ämnen, såsom impregneringsmedel, lösningsmedel eller andra miljöfarliga kemiska produkter, får endast ske efter tillstånd av den kommunala nämnden för miljöfrågor.
- Yrkesmässig hantering av naturgödsel eller handelsgödsel kräver tillstånd av den kommunala nämnden för miljöfrågor. Spridning av slam eller urin från avloppsreningsverk eller enskild avloppsanläggning kräver tillstånd av den kommunala nämnden för miljöfrågor.
- Nyetablering av avloppsanläggning för hushållsspillvatten kräver tillstånd av den kommunala nämnden för miljöfrågor. Utsläpp av hushållsspillvatten eller annat avloppsvatten är förbjudet.
- Användning av bensin- eller dieseldrivet fordon på isbelagd sjö samt sjöflyg på sjö är förbjudet. Användning av motorbåt på vattendrag eller sjö är förbjuden.
- Dispens söks hos länsstyrelsen.

### Buller

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden för bygglov samt förhandsbesked som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

Om angivna riktvärden överskrids bör:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- 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

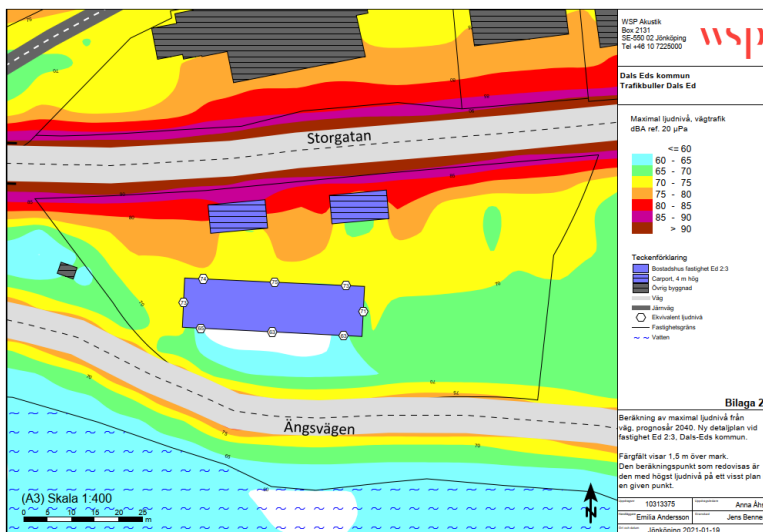
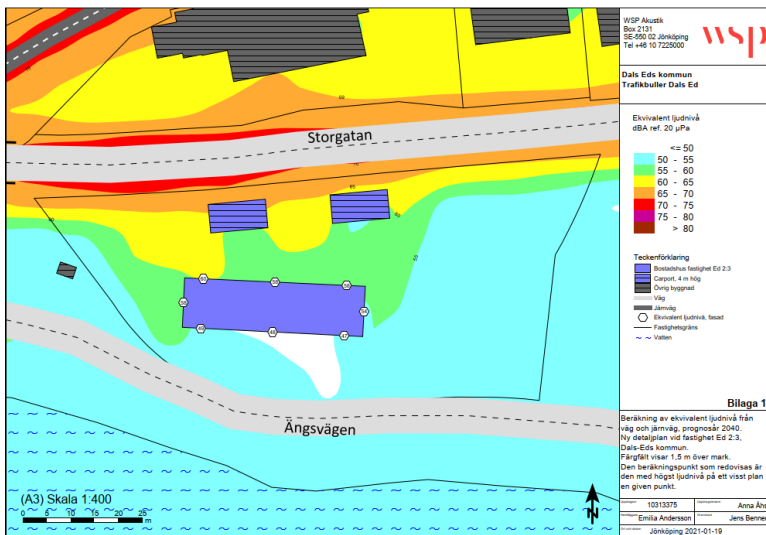
För bostäder som är högst 35 m<sup>2</sup> bör bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

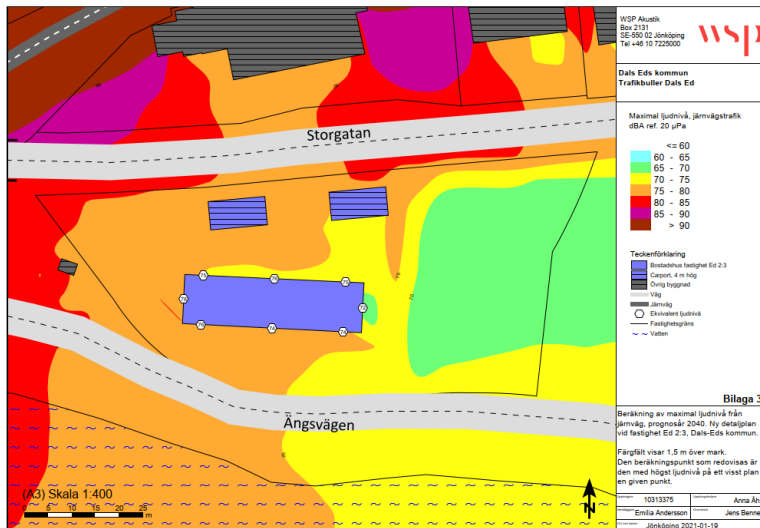
Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Då planområdet utsätts för trafikbuller från Storgatan (väg) och den angränsande Norgebanan (järnväg) har WSP Akustik på uppdrag av Dals-Eds kommun utfört en bullerutredning för fastigheten Ed 2:3, Dals-Eds kommun. Utredningen innefattar buller från väg- och spårtrafik med prognosår 2040 och har beräknats utifrån att fastigheten kommer att bebyggas med ett flerbostadshus med två våningar samt carportar på norra delen längs med vägen.

Riktvärdet enligt Trafikbullerförordningen för fasad vid ekvivalent ljudnivå uppfylls utefter hela fasaden enligt ovan beskriven utformning av området. Om carportar inte anläggs i norra delen av fastigheten ED 2:3 krävs andra bullerdämpande åtgärder i form av bullerskärmar (m<sub>3</sub>). Dessa kan då istället placeras norr om område för carportar enligt bestämmelse i plankarta. Den västra delen av planområdet klarar inte riktvärdena för buller och där har ytan belagts med prickmark, vilket innebär att den ej får bebyggas.

För att säkerställa att riktvärden klaras för uteplats ska balkong/uteplats placeras intill fasaden på den södra sidan av bostadsbyggnaden där den ekvivalenta ljudnivån underskrider 50 dBA och där maximal ljudnivå inte överskrider mer än fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.





Bilderna ovan är hämtade från bullerutredningen

### Transporter med farligt gods

Järnvägen, Norgebanan som löper norr om planområdet är en rekommenderad trafikled för farligt gods. I samband med tidigare planer på ny bebyggelse i området har en riskbedömning tagits fram, Detaljerad riskbedömning för detaljplan - Transport av farligt gods på järnväg Ed 2:3 m.fl., Dals Eds kommun (2014-10-06).

Resultatet av individ- och samhällsrisksberäkningarna som gjorts visar att riskreducerande åtgärder behöver vidtas eftersom både individ- och samhällsrisken överstiger DNV:s (Det Norske Veritas) riskkriterium. De förslag på riskreducerande åtgärder vid nybyggnation som ges är följande:

- minst 35 meters skyddsavstånd mellan byggnader och Norgebanan
- minst 30 meters skyddsavstånd mellan uteplatser eller andra områden avsedda för stadigvarande vistelse och Norgebanan
- Utrymningsvägar placeras bort från Norgebanan
- Friskluftstak placeras bort från Norgebanan
- Möjlighet för människor i byggnaderna att själva stänga ventilation

Genomförs dessa riskreducerande åtgärder bedöms risknivån för planområdet nå en acceptabel nivå.

För ny bebyggelse säkerställs riskreducerande åtgärder i fråga om utrymningsvägar, ventilation och säkerhetsavstånd till uteplatser genom bestämmelser på plankartan (**m<sub>1</sub>**, **m<sub>2</sub>** och **m<sub>4</sub>**).

### Vibrationer

Riktvärdet för vibrationer från spårburen trafik som tillämpas av Trafikverket och Naturvårdsverket är 0,4 mm/s vägd RMS, och gäller utrymmen där människor vistas stadigvarande, däribland permanentbostäder. Vibrationer från järnvägen är uppmätta av Banverket 2003 för fastigheten Ed 2:136, norr om Storgatan. Nivån låg då på 0,3 mm/s vägd



RMS och ligger under gällande riktvärde. Ny bebyggelse bedöms därmed inte utsättas för vibrationsnivåer som överstiger gällande riktvärde.

### Radon

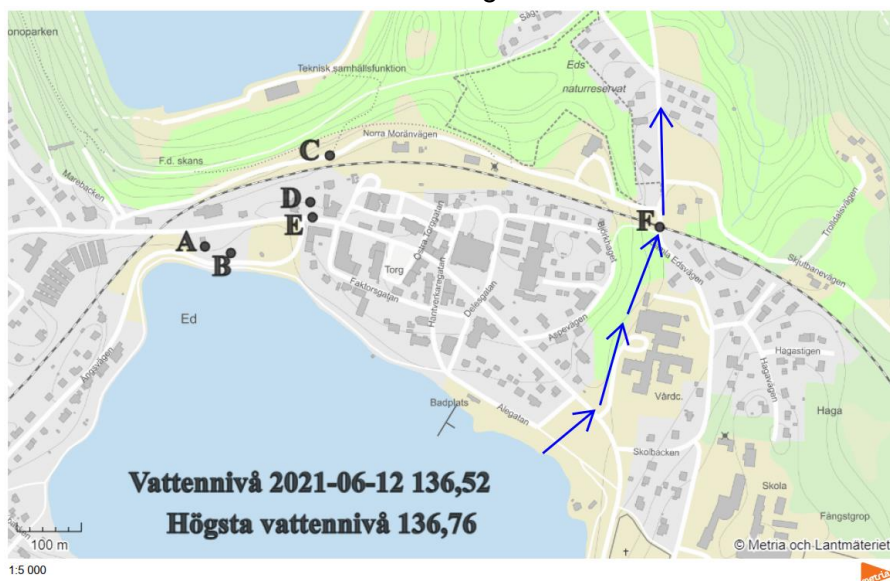
Planområdet, liksom stora delar av Eds samhälle, ligger på isälvsavlagringar och betecknas därför som eventuella högriskområden för radon.

Ny bostadsbebyggelse ska därför uppföras med radonsäkert utförande. Alternativt krävs att en markradonmätning utförs, så att bebyggelsen uppförs i linje med gällande normer för radonskydd.

### Översvämning

Enligt Översiktlig översvämningsskartering av Upperudsälven (MSB 201001-19) är inte planområdet utsatt för översvämningssrisk vid 100-års flöde eller högsta flöde. Lilla Le ingår inte i MSB:s skartering, men ingen översvämningssrisk från Lilla Le bedöms finnas för planområdet då planområdet är beläget högre än nivån på Lilla Le som regleras med bräddavlopp.

Bräddavloppet utgörs av ett 600 mm rör som leder vattnet från Lilla Le till Stora Le när vattennivån i Lilla Le når en höjd av 136,16 meter. Det är ovanligt att vattennivån understiger detta, vilket innebär att det för det mesta är ett flöde i bräddavloppet. Om bräddavloppet skulle tilltäppas och det skulle regna så mycket att vattennivån skulle stiga till 141,37 meter, vilket bedöms högst osannolikt, kommer vattnet att naturligt leta sig genom en ravin vid den nordöstra delen av sjön genom en järnvägsviadukt och vidare ner till Stora Le. Flödet skulle i princip bli obegränsat så en högre vattennivå kan inte uppnås om inte havet höjs till den nivån. Se karta nedan för vattnets väg.



Kartan och tabellen ovan redovisar vattnets väg samt höjdsättning.

Höjden på den mark som avses bebyggas ligger på 144,56 meter (punkt A i karta), vilket betyder att det inte finns någon översvämningssrisk på den delen av planområdet. Lägsta höjden på parkområdet är 138,80 meter (punkt B i karta) vilket betyder att det är 2,03 meter över översta nivån av bräddavloppet och cirka 2,50 meter över normal vattennivå. Om

Lilla Le skulle översvämmas till en nivå på 141,37 meter betyder det att den delen av planområdet skulle hamna 2,57 meter under vatten. Detta är mycket osannolikt då det skulle behöva falla uppskattningsvis 7000-8000 mm regn på några dagar samtidigt som bräddavloppet är tätt och inte fungerar. Detta har aldrig inträffat och det bedöms som obefintlig risk att så skulle inträffa.

### Skyfall

Ny bebyggelse behöver lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Planområdet är beläget på +145 meter (RH2000) i väst där det planeras för bebyggelse och har en lägsta punkt på 138 m.ö.h i den del av planen där det planeras för park. Planförslaget innebär inga tillkommande hårdgjorda ytor och den östra, lägst belägna, delen av planområdet består till största del av gräs och planteringar då området utgör parkområde.

Planen bedöms inte ge upphov till risk för skada eller för att orsaka skada vid översvämning från ett 100-årsregn. Marken anses lämplig för den användning som föreslås i plan då låglänta områden inom planen utgör parkområde och höglänta områden utgör område för bebyggelse. Inom planområdet planeras inte för samhällsviktig verksamhet och planerad byggnation utgör ersättningsbyggnader utan planerade tillkommande hårdgjorda ytor.

Åtkomst till planområdet ges via den statliga vägen 2183 (Storgatan) i norr och den kommunala gatan Ångsvägen i söder. Väg 2183 ligger på en höjd och bedöms inte påverkas av skyfall. Det ytvavrinningsområde som ett skyfall i planområdet skulle ge upphov till bedöms inte påverka befintlig bebyggelse eller andra samhällsviktiga funktioner och inte heller framkomligheten till dessa då inga sådana finns belägna inom området.



Karta över höjdsättningar i området.

## Teknisk försörjning (VA/dagvatten, el/tele, avfall)

### VA

Ed 2:3 är ansluten till kommunalt VA som förs vidare till Dals-Eds reningsverk. Eventuell flytt av ledningar ska ske i samråd med kommunen och bekostas av exploatör.

### Dagvatten

Ytvattnet avleds från planområdet till Lilla Le. Vid nybyggnation ska om möjligt dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till ökat dagvatten i förhållande till tidigare planläggning då hårdgörningsgraden i stort sett kommer vara densamma. Fastigheten Ed 2:3 är förberedd för bebyggelse och har tills nyligen varit bebyggd. Ny detaljplan har som uppgift att ändra användning från hotell till bostäder/centrum. Ingen farlig verksamhet kommer att bedrivas inom planområdet och ingen hårdgjord yta tillkommer. För fastighet del av Ed 10:3 innebär planförslaget inga ändringar jämfört med gällande plan mer än att tennisbanan övergår från kvartersmark till allmän plats.

Påverkan på omhändertagande av dagvatten är således så marginell att den inte påverkar kvaliteten eller kvantiteten av dagvatten och bedöms därför inte ge negativ påverkan på grundvattnet.



Karta över VA- och dagvattenledningar i planområdet. Röd och blå markeringar är VA, gröna markeringar är dagvatten.

### El, tele och bredband

ED 2:3 är ansluten till befintligt elnät inom tätorten. Vattenfall AB är elnätsägare inom planområdet och ansvariga för elförsörjning till/inom planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på ledningsnätets dragning då befintliga ledningar finns inom prickmark. Vid eventuell flytt/förändring av ledningar eller vid övriga åtgärder som kan äventyra funktion och drift, ska samråd med ledningsägare ske. Flytt/förändring ska utföras av ledningsägare och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Detaljplanen reglerar endast lovpliktiga åtgärder enligt PBL. För befintliga ledningar finns ingen inskriven ledningsrätt idag. Det är upp till ledningsägaren att ansöka om och bekosta ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge.

Befintliga teleledningar finns på Ed 2:3. Vid byggnation kan dessa komma att behöva grävas om och förläggas i annat läge inom tomten, Möjlighet till fiberanslutning kommer att finnas på sikt.

#### Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska och administrativa frågor

#### Tidplan

Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	november - december 2015
Granskning	april - maj 2021
Antagande	augusti 2021

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är huvudman och ansvarar för de allmänna platserna.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Servitut

Det finns ett avtalsservitut för gångväg inskrivet på fastigheten Ed 2:3 till förmån för Ed 10:3.



## Fastighetsbildning

Fastighetsreglering av marken avses, så att tennisbanan och intilliggande markområde överförs från Ed 2:3 till Ed 10:3. Fastighetsregleringen initieras och bekostas av kommunen.

## Ekonomi / Ansvarsfördelning

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov och bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen står för eventuella exploateringskostnader på allmän platsmark. För exploateringskostnader på kvartersmark står fastighetsägaren.

## Tekniska frågor

Erforderliga kompletterande utredningar ansvarar berörd fastighetsägare för.

## Miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till 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 kommentarer följer med som en bilaga till planen. Då behovsbedömningen framtofs i samrådsskedet avser den dock ett större område än vad detaljplanen omfattar. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

## Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Fastigheten Ed 2:3 kan användas för bostads- och centrumverksamheter. Möjlighet finns att uppföra ny bebyggelse med 2 våningar. Östra delen av fastigheten Ed 2:3, som i dagsläget utgörs av tennisbana, övergår till allmän plats och blir inkluderad i Terrassparken.

## Medverkande

Planförslaget har upprättats av Anna Åhs och Jacob Fredholm, planarkitekter WSP Samhällsbyggnad tillsammans med Jessica Olsson, utredare Dals-Eds kommun.

***LAGAKRAFTBEVIS***

Kommunfullmäktige i Dals-Eds kommun har den 25 augusti 2021, § 49, antagit detaljplan för fastigheten ED 2:3 och del av ED 10:3 Eds tätort, Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

Beslutet har vid överklagandetidens utgång 2021-09-24 inte överklagats.

Länsstyrelsen har 2021-09-16 beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandebeslutet har till följd av detta vunnit laga kraft 2021-09-25.

I tjänsten

Jessica Olsson,  
Utredare