

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Linje ritad i planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

#### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång Gångväg

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub> 00 Största byggnadsyta för bostadshus i m<sup>2</sup> per fastighet
- e<sub>2</sub> 00 Största byggnadsyta för uthus/garage/teknisk anläggning i m<sup>2</sup> per fastighet
- e<sub>3</sub> Minsta tomtstorlek 650 m<sup>2</sup>, största tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup>

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGNADE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus/garage
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning
- n Bäckens ska erosionskyddas där slänten riskerar att påverkas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras med långsida och takfall parallellt med höjdkurvorna. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns

#### Utformning

- o Högsta byggnadshöjd i m
- I, II Högsta antal våningar med högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 m respektive 6,5 m och för uthus och garage 3 m
- fril. Endast friliggande hus
- v<sub>1</sub> Sutturängvåning får anordnas utöver angivet våningstal
- v<sub>2</sub> Vind får inredas

#### Utförande

- f Byggnader ska ha sadeltak och fasader ska vara av trä

#### Värdefulla byggnader och miljöer

- q Byggnader får ej rivas. Byggnad/miljö med kulturhistoriskt värde, byggnadernas utseende får inte försvanskas med avseende på tak- och fasadmateriell, dörrar och fönster. Byggnadernas och miljöns karaktärer ska bevaras. Nya byggnader ska anpassas till övriga byggnaders karaktär.

#### Byggnadsteknik

- b Endast snålspolande armaturer får installeras.
- + 106 Lägsta grundläggningshöjd för bostadshus med hänsyn till risk för översvämning

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planavgift ska ej tas ut för bygglov i enlighet med planens bestämmelser.

### HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

### UPPLYSNINGAR

Strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken är upphävt inom kvartersmark.

### ILLUSTRATIONER

- ..... Gångstig
- - - - - Tänk tomtgräns

### DETALJPLAN

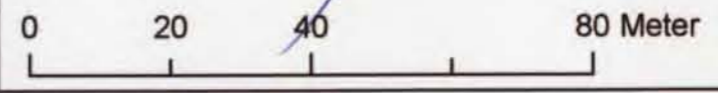
REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL

### ANTAGANDEHANDLING

- Övriga antagandehandlingar:
  - Beskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Fastighetsförteckning
  - Illustration

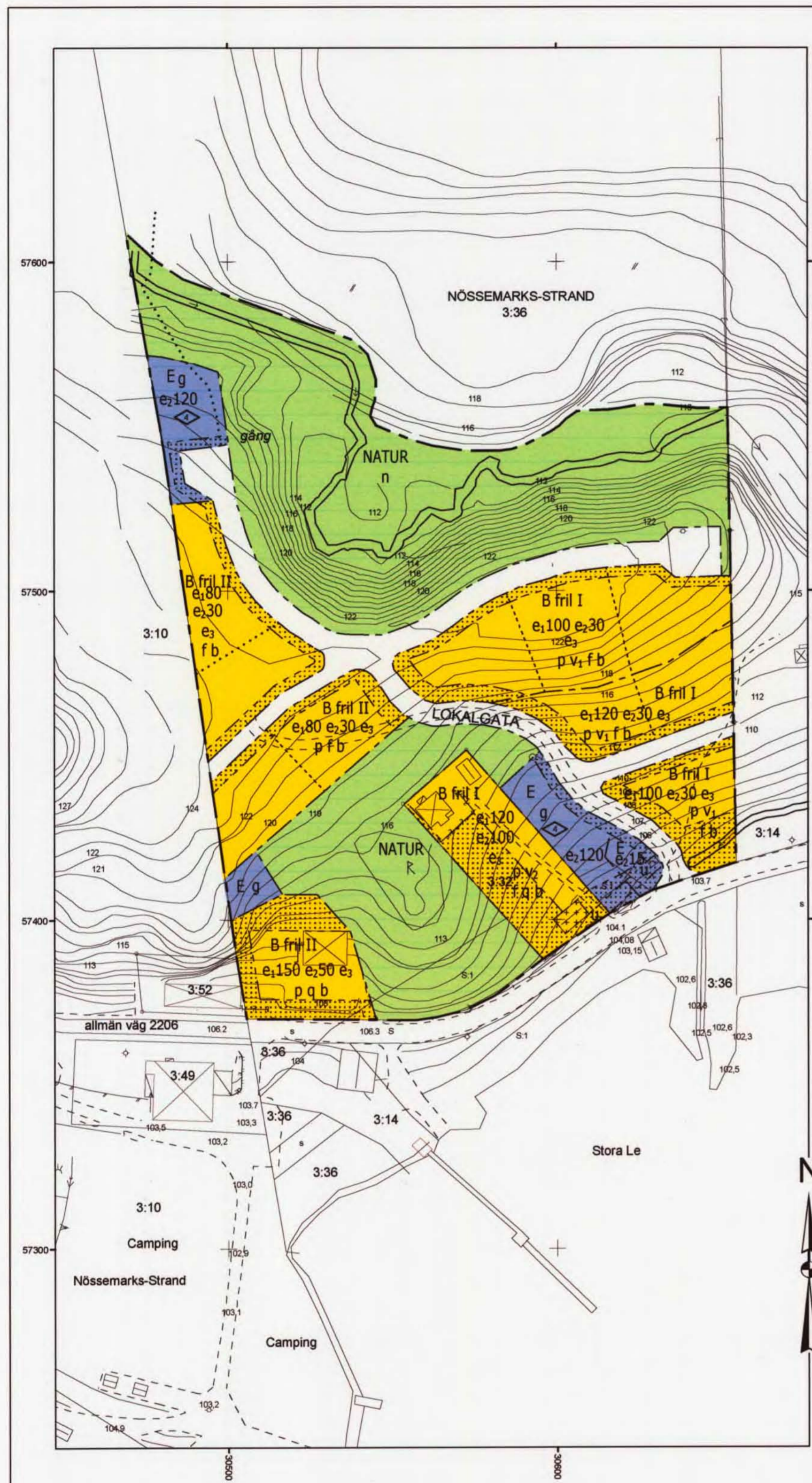
Del av NÖSSEMARCKS-STRAND 3:36 m.fl. i Nössemark, Dals-Ed kommun, Västra Götalands län

Upprättad på plan- och byggkontoret i Dals-Ed 2007-03-21, reviderad 2007-10-26 & 2008-05-09  
HELENA CARLING  
kommunarkitekt



### BESLUTSDATUM

Godkännande  
Antagande  
2008-06-30  
Vunnit lagakraft

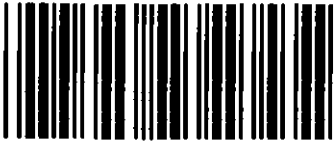


### Grundkartans beteckningar

- NÖSSE Traktnamn
- 3:36 Registerbeteckning
- Fastighetsgräns
- 100,0 Markhöjd
- 100 Höjdkurva med besiffring
- Slödmur
- Byggnadslinje
- Brygga
- ◇ Belysningsstolpe
- - - Körbanekant
- - - Stig
- - - Åker
- × Kär
- Strandlinje
- R Formhinne

Skala 1:1000 i A2-format  
Skala 1:2000 i A4-format

Grundkartan upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta.  
Aktualitet:  
Fastighetsindelning 2008-05-09  
Detaljinformation 2008-05-09  
Beteckningsstandard HMK-Ka.D  
Måtklass III  
Koordinatsystem i plan RT R05 7,5 gon V 65:0  
Höjdsystem RH 70  
Skala 1:1000  
Fredrik Molin, Mättningsingenjör Sign: .....



**Akt nr:**  
**1438-P42**

\*AU\$1438-P42\*

Upprättade år 2008	Ärendenummer O083249
Ärende Detaljplan för Nössemarks-Strand 3:36 m fl.	
Kommun Dals-Ed	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....1..... band

.....43..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

**1438-P42**

**p**

3  
Lantmäterimyndigheten  
Västra Götalands län

2008-07-11  
Dnr. 08/3249

## **DETALJPLAN FÖR NÖSSEMARKS-STRAND 3:36 M FL I DALS-EDS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Kommunfullmäktige har den 28 maj 2008, § 54, antagit detaljplan för Nössemarks-Strand 3:36 m fl, Dals-Eds kommun, Västra Götalands län.

### **LAGA KRAFT**

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

**På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft  
den 30 juni 2008.**



Eva Karlsson  
Förvaltningsassistent

Dnr 2007.D0039

Antagandehandling

## **PLANBESKRIVNING**

**Detaljplan för del av**

**Nössemarks-Strand 3:36 m.fl**

**Dals-Eds kommun,**

**Västra Götalands län**



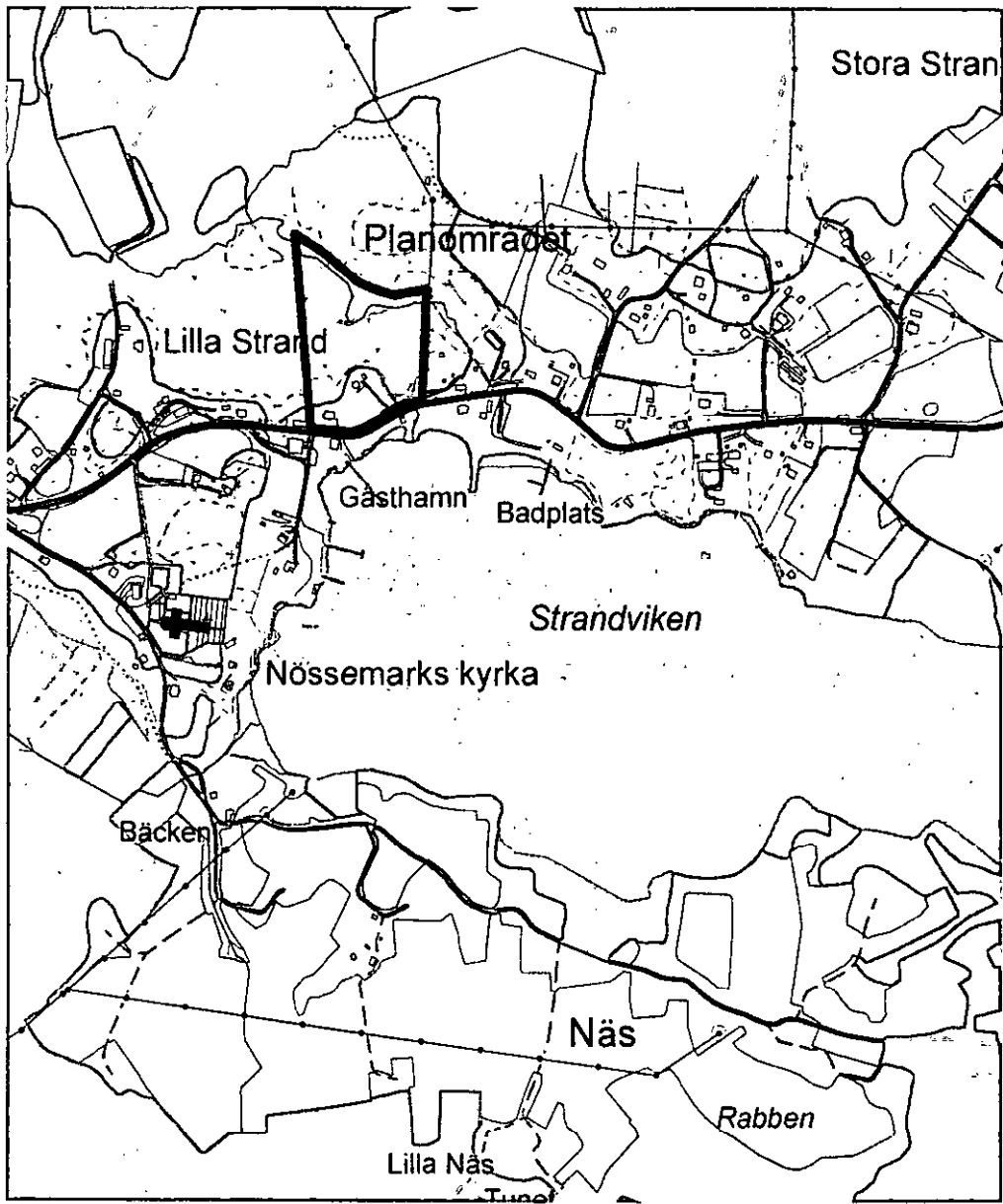
**DALS EDS  
KOMMUN**

Upprättad av plan- och byggkontoret,  
Dals-Eds kommun mars 2007

Reviderad 2007-10-26

Reviderad 2008-05-09

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-05-28, § 54  
Vunnit laga kraft 2008-06-30



Planområdet i skala 1:10 000

## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- o grundkarta i skala 1:1000
- o plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- o illustrationskarta i skala 1:1000
- o planbeskrivning
- o genomförandebeskrivning
- o fastighetsförteckning

## Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger huvudsakligen på en sydsluttning i Nössemarks tätort. Planen syftar till att skapa ett antal tomter för friliggande bostadshus i Nössemarks tätort och att reglera byggnationen på befintliga bostadstomter (två stycken) inom planområdet.

Bebyggelsen planeras på en sydsluttning med utsikt över Strandviken i Stora Le. Relativt små tomter kommer att medges, men för att ansluta till den befintliga bebyggelsens struktur tillåts husen inte komma så nära varandra. Bebyggelsens utformning ska varieras inom området för att skapa en god samverkan mellan ny och gammal bebyggelse i Nössemark.

Det finns efterfrågan på bostäder i Nössemark från framför allt norrmän. För att kunna klara att behålla och förhoppningsvis förbättra den handel och service som finns är det betydelsefullt att fler bosätter sig i Nössemark.

## Planens förenlighet med miljöbalken och plan- och bygglagen

### MILJÖBALKEN

Enligt MB 3 kap 1 § och PBL 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Enligt MB 3 kap 6 § skall mark- och vattenområden, samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön.

### *Riksintressen*

Strandområdena vid Stora Le ligger inom riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. Riksintressena avser hela Stora Le med strandområden. För naturvärden baseras riksintresset på att sjön är en sprickdalssjö med stora

limnologiska värden, artrik fiskfauna samt med flera glacialmarina relikarter. Stränderna är branta och i huvudsak skogsklädda med sprickdalgångar. Här finns även löv- och barrskogsbiotoper med en artrik kryptogamflora och hotade fågelarter. För friluftsliv baseras riksintresset på att sjön utgör en del av Dalslands kanals sjösystem med natursköna vattenvägar och mycket goda kanot- och fritidsbåtsleder.

Den planerade bebyggelsen ligger i ett redan exploaterat område. Planområdet och den tänkta exploateringen är av mycket liten omfattning i förhållande till riksintressenas utbredning och bedöms inte påtagligt kunna skada dessa intressen. Planområdets läge i Nössemarks tätort och behovet av ny bebyggelse för att om möjligt öka befolkningen i Nössemark gör att planförslaget bedöms vara väl förenligt med kravet på hur mark- och vattenområden ska användas.

Enligt MB 4 kap 1 § omfattas Stora Le, som en del av Dalsland-Nordmarken, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelsen utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Den planerade bebyggelsen är en del av tätortsutvecklingen i Nössemark genom att den ansluter till befintlig bebyggelse norr om väg 2206. Riksintresset i detta avseende behöver därför inte beaktas.

### *Strandskydd*

Planområdet ingår i strandskyddsområdet enligt MB 7 kap. om 200 meter för Stora Le. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

En utveckling av Nössemarks tätort måste per definition ske i områden som omfattas av strandskyddet, då tätorten ligger inom strandskyddsområdet. I avvägningen mellan intressen för friluftsliv och djur- och växtliv å ena sidan och möjligheten att förstärka och utveckla samhället är det människornas intressen av bostäder och service som väger tyngst just i Nössemark. Det utökade strandskyddet om 200 meter synes här vara obefogat, då bebyggelse och verksamheter i Nössemark förekommer redan inom de 100 närmaste metrarna från stranden.

I det arbetsmaterial till en fördjupning av översiktsplanen som tagits fram föreslås ett flertal rekommendationsområden för exploatering av bostäder under de närmaste 15 åren. Det föreslagna planområdet är ett av dessa rekommendationsområden. I arbetet med fördjupningen har ett antal samrådsmöten hållits i Nössemark. Stödet för att utveckla samhället med ytterligare bebyggelse i närheten av befintliga bostadshus och affären är stort.

I planområdet bedöms värdena för friluftslivet vara obetydliga, då det i närliggande områden och längs sjön Stora Les milslånga obebyggda stränder finns ostörda och orörda områden som är betydligt mer attraktiva. För det tätortsnära friluftslivet ger den föreslagna exploateringen genom vägdragning



tillgång till fornlämning, naturmiljö i anslutning till och utblickar emellan den planerade bebyggelsen på ett sätt som inte hade varit möjligt om markområdet fortsatt att vara produktiv skog. Den pågående markanvändningen med skogsbruk inom ramen för miljöbalken och skogsvårdslagen gör att höjdpartierna i planområdet bara under en begränsad tid (hyggesfasen) är tillgängliga som platser med vacker utsikt.

Djur- och växtliv bedöms inte ta skada av den föreslagna exploateringen, då inga särskilda naturvärden finns inom de områden som avsätts som kvarter-smark eller gator inom planområdet. Övriga områden kvarstår som naturmark.

Den föreslagna bebyggelsen ligger delvis bakom befintlig bostadsbebyggelse (4 stycken). De flesta tomterna (6 stycken) ligger bortom det generella strandskyddet om 100 meter. Tre tomter ligger inom den generella strandskyddszonen. Planområdet i sin helhet ligger norr om den från strandområdet avskiljande vägen 2206. Vägen avskiljer planområdet från stranden. Trafiken på vägen är förhållandevis tung och intensiv då den leder till färjeläget i Jaren och trafikanterna tenderar att köra fort österut för att hinna till färjan i tid. P.g.a. sågverket i Nössemark går här året runt tunga timmertransporter.

I strandområdet söder om väg 2206 finns verksamhetslokaler i form av en gammal och skyddsvärd spånhyvel och ett benkokeri, vilket gör att strandzonen delvis är i anspråktagen.

I gällande områdesbestämmelser föreslås att strandskyddet norr om vägen bör upphävas. Kommunens mening är att planområdet i stora delar saknar betydelse för att uppnå strandskyddets syften. I planområdet föreslås att strandskyddet ligger kvar upp till 100 meter från stranden, men att dispens kan sökas för varje enskilt byggnadsläge i samband med bygglovprövning. För den del av planområdet som ligger inom det utökade strandskyddet (upp till 200 meter från stranden) ansöker kommunen hos länsstyrelsen om att detta skall upphävas inom kvartersmark.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap. för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och svävande partiklar i luften kommer inte att överskridas.

### **PLAN- OCH BYGGLAGEN**

Enligt PBL 2 kap 3 § skall bebyggelse förläggas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

- de boendes och övrigas hälsa,
- jord-, berg- och vattenförhållanden,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Planförslaget anses vara väl förenligt med dessa krav.

Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Vidare skall enligt PBL 3 kap 2 § byggnader placeras och utformas så att deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerhet eller på annat sätt medför fara eller olägenheter för omgivningen. Lokalisering och utformning av den nya bebyggelsen regleras i planbestämmelser med tanke på byggnadstradition och kulturmiljö. Planförslaget anses därmed inte strida mot PBL 3 kap §§ 1-2.

## Plandata

Planområdet är beläget i Nössemarks tätort, i anslutning till länsväg 2206. Det omfattar en del av fastigheten Nössemarks-Strand 3:36 (privatägd), Nössemarks-Strand 3:32 samt del av samfälligheten Nössemarks-Strand S1. Det aktuella området är ca 3 hektar.

## Tidigare ställningstaganden

### ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Dals-Eds kommun, ÖP 03 (antagen av kommunfullmäktige 2003-12-17), finns flera övergripande mål som stödjer tanken att skapa lägenheter, enbostadshus och bättre tillgänglighet till vattnet i Nössemark: *"Bra och välbelägna bostäder skall tillskapas. Bostadsutbudet ska vara mångsidigt. Bra service (kultur, omvårdnad, fritid, handel m.m.) skall eftersträvas. Natur- och fritidsresurser skall utvecklas."* Dessutom finns flera inriktningsmål när det gäller samhällsbyggande som pekar mot att den tänkta markanvändningen är önskvärd: *"Förutsättningar för boende, näringsliv, kommunikationer, turism, kultur m.m, skall tas tillvara och utvecklas. Turism som näring ska utvecklas. Attraktiva bebyggelsemiljöer skall skapas."*

Till detta kommer ett ställningstagande om att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till angränsande bebyggelse och till den lokala byggnadstraditionen. Arbeta med en fördjupad översiktsplan för Nössemark har påbörjats. I denna skall *"sökas lämpliga förtättningsområden för boende, service och verksamheter samt lämpliga områden för en utökad fritidsbebyggelse."* Det aktuella planområdet har utpekats i arbetsmaterial.

### OMRÅDESBESTÄMMELSER

I den gällande områdesplanen (antagen av kommunfullmäktige 1977-04-29) ingår det föreslagna planområdet i rekommendationsområden R1 – för eventuellt tillkommande service och permanentbostäder. I områdesbestämmelserna föreslås dessutom att strandskyddet för de delar som ligger norr om länsvägen upphävs. De generella riktlinjerna i planen föreskriver att ny bebyggelse förläggs i anslutning till befintlig bebyggelse och på mindre värde-

full mark. Hänsyn ska tas till jord- och skogsbrukets, kulturminnesvårdens och det rörliga friluftslivets intressen. Riktlinjer anges för utformning av bebyggelsen: *"Vid komplettering av äldre bebyggelse med nya hus bör dessa ha den äldre bebyggelsens karaktär med enkla samlade volymer, ordentlig taklutning, få material med kraftiga dimensioner, samt enkel färgsättning. Uthus, uteplatser, skärmtak, stängsel m.m. bör inordnas i helheten."*

## PROGRAM OCH PROGRAMSAMRÅD

Fastighetsägarens önskemål om att kunna bygga ett antal småhus i området gjorde att ett planprogram togs fram sommaren 2006. Programmet, som omfattar ytterligare markområden, har varit ute på programsamråd. Den vägledning för utformning av planområdet som presenterades där kvarstår i de delar den är relevant för detta delområde. En samrådsredogörelse (bilaga 1) har upprättats och godkänts av miljö- och byggnadsnämnden. De synpunkter som berörde det aktuella planområdet har inarbetats i samrådsförslaget.

## SAMRÅD OCH SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan upprättades av plan- och byggkontoret i mars 2007. Detta samråddes 17 april - 17 maj. Ett samrådsmöte hölls 7 maj i Paviljongen i Nössemark. Inkomna synpunkter har sammaställt i en samrådsredogörelse (bilaga 2) som godkänts av kommunstyrelsen 2007-08-08 § 160, som också gav plan- och byggkontoret att omarbete planförslaget och ställa ut det under minst fyra veckor.

## FRÅGA OM MILJÖBEDÖMNING

Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall enligt Miljöbalken kap 6 § 11 miljöbedömas. Det innebär bl.a. att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens kap 6 §§ 12 - 13. För att utreda om planen medför en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömnings gjorts (bilaga 3). Kommunens ställningstagande är att planen inte kan antas ha en betydande miljöpåverkan. Motivet är att exploateringen innebär ett mycket begränsat ingrepp i naturmiljön och bruket av bostäder och anläggningar bedöms ej heller ha någon betydande inverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning ska således inte upprättas. Planens påverkan på miljön redovisas istället i avsnittet Förutsättningar, förändringar, konsekvenser nedan.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

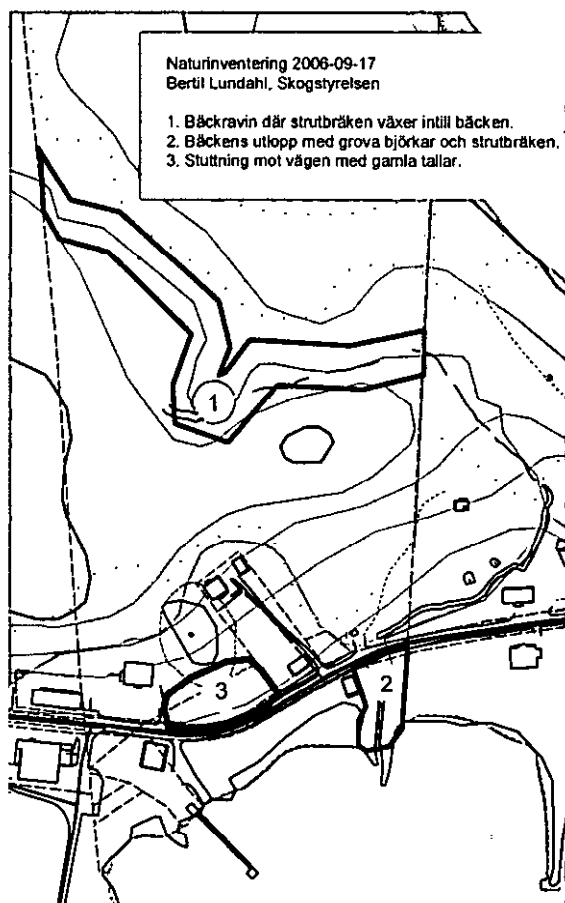
### NATUR OCH KULTUR

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger vid Stora Le och norr om väg 2206. Här finns två bostadstomter, ett fornlämningsområde, en del orörd naturmark och det tänkta exploateringsområdet som består av en relativt brant sydsluttning med skogsmark som slutavverkats. Här är marken grusig och det finns berg i dagen.

Skogsstyrelsen har på kommunens uppdrag genomfört en inventering av naturmiljön i planområdet och markområdet söder om väg 2206. Tre områden med högre naturvärden utpekades. Område 1 är bäckdalen i planområdets norra del. Den utgörs av en ravin med medelålders granskog. Strutbräken växer intill bäcken. Naturvärdet är som högst i den östra delen där bäcken rinner i en tydlig ravin. Bäckens utlopp innehåller troligen inga höga naturvärden p.g.a. att den torkar ut under torrperioder. Område 2 är bäckens utlopp. Här finns lövskog med inslag av grova gamla björkar och alar. Strutbräken förekommer. Område 3 är en sluttning i anslutning till gravfältet och vägen. Den är beväxt med gamla tallar.

I planen skyddas de utpekade områdena då de fortsatt kommer att vara naturmark.



8(17)



Bild från Naturhistoriska riksmuseet

### *Landskapsbild*

Runt Strandviken finns ett balansförhållande mellan bebyggelse och natur- och jordbruksmark. Området är glest bebyggt och landskapet dominerar över bebyggelsen. Ändå finns en viss förtätning som gör att man upplever att man betraktar eller rör sig i ett litet samhälle. De flesta bostäderna har långa utblickar i landskapet över mark och vatten. Området har i handlingsprogrammet för länets naturvård "Natur i Älvsborgs län" (utgiven av länsstyrelsen 1976) betecknats som "vackert landskap".

### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Den gällande kulturhistoriska utredningen för Nössemark gjordes på 1970-talet. Inom planområdet finns inga byggnader som då karaktäriserades som kulturhistoriskt intressanta.

Regionmuseum Väst har besökt planområdet och finner den befintliga bebyggelsen intressant och värd att skydda särskilt. Bebyggelsemiljön på Nössemark-Strand 3:32 har en tidstypisk litet egnahem från 1930-talet med tillhörande fruktträdgård, uthus och smedja. Det kulturhistoriska värdet motiveras av den bevarade miljön och byggnadernas ursprungliga utformning. Bostadshuset med enkel, stram utformning får sin karaktär av smidesräcken, smäckra fönsterbågar och smala locklister. Uthuset och smedjan är liksom bostadshuset oförvanskade och skyddsvärda vad gäller tak- och fasadmateri- al, dörrar och fönster. Eventuellt tillkommande bebyggelse måste anpassas till befintliga byggnaders karaktär och miljön.

Den stora gråputsade villan på Nössemarks-Strand 3:36 i nyklassicistisk stil är i stort sett oförvanskad. Fönster, dörrar, fasadutformning och smidesräcken ger byggnaden sin eleganta karaktär.

Samtliga byggnader inom planområdet har också ett kulturhistorisk värde, då kunskapen om vem som byggt dem och vilken verksamhet som varit



*Nössemarks-Strand 3:32. Kulturhistoriskt intressant miljö med bostadshus, uthus och smedja från 1930-talet.*



*Nössemarks-Strand 3:36 Kulturhistoriskt intressant byggnad från 1930-talet*

knuten till byggnaderna utgör en del av Nössemarks historia. Byggnaderna har i planbestämmelserna markerats som värdefulla och förbud mot rivning och förvanskning gäller.

Den nya bebyggelsens placering och utformning är anpassad till kulturmiljön och tillåts inte komma för nära den befintliga bebyggelsen. Sadeltak, träfasader och en traditionell placering med husens långsidor och takfall parallella med höjdkurvorna föreskrivs.

#### *Fornlämningar*

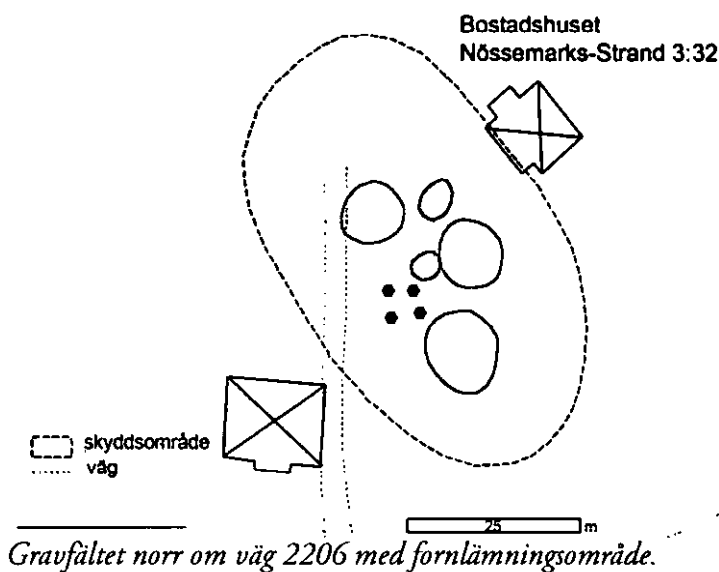
Inom planområdet, strax norr om väg 2206, finns en registrerad fornlämnning, RAÅ Nössemark 14:1, ett gravfält med flera gravar, gravhögar, stensättningar och en stenkrets. Den mark som finns i anslutning till gravfältet har utretts av Lödöse museum. (Redovisat i rapport 2003:24 och rapport 2007:05) I detta område anses det inte motiverat med ytterligare arkeologiska åtgärder. Museets rekommenderade fornlämningsområde beaktas i planen och utökats till att omfatta delar av Nössemarks-Strand 3:32 vars tomtmark i stor utsträckning ej får bebyggas. Fornlämningsområdet ingår i planens naturmark.

#### *Värdefulla odlingslandskap*

Stora delar av Nössemark är i ett program för bevarandeåtgärder i odlingslandskapet från länsstyrelsen (1994:5) klassat som odlingslandskap med mycket högt värde för kulturvården och högt värde för naturvården. Aktuellt planområde innehåller dock inget odlingslandskap.

#### *Geoteknik*

Statens Räddningsverk, SRV har låtit utföra en översiktlig stabilitetskartering inom bebyggda områden i kommunen. Inom delar av planområdet förordas en detaljerad geoteknisk undersökning. En sådan genomfördes



Gravfältet norr om väg 2206 med fornlämningsområde.

under våren 2007. Jordlagren inom området utgörs under ytlagret av sand ovan morän på berg. Lokalt saknas sandlagret varvid moränen går i dagen. Marytan inom området är delvis mycket kraftiga, men jordlagren är mycket fasta. Enligt utförd besiktning och utförda provtagningar föreligger inga stabilitetsproblem med rådande förhållanden. Området betraktas som stabilt. I förekommande fasta sand och moränlager bedöms inga sättningar uppstå på grund av planerad bebyggelse. Antagandena i den geotekniska utredningen underkändes vid samråd med Länsstyrelsen, varför en kompletterande utredning har gjorts. Denna förordar ett skyddsavstånd till vägar och vändplaner om 5 meter från släntkrönet i norr. Dessutom behövs erosionskydd av bäcken där den riskerar att erodera slänten. Krav på erosionskydd förs in som en planbestämmelse.

### Radon

Den geotekniska undersökningen visar att marken har låga halter av radon. Inga krav på radonsäkert byggande kommer därför att ställas i planen.

### Höga vattenstånd

Stora Les vattennivå är reglerad med en vattendom som medger variationer på närmare två meter. Under hösten 2000 när extrem väderlek rådde överstegs det högsta vattenstånd som omnämns i domen med drygt en halv meter till +103,54 cm ö h i RH 70. Vatten gick då delvis över väg 2206 i anslutning till. Vid detta tillfälle tappades sjön på mer vatten än vad domen medger. Beräkningar på vilket vattenstånd sjön skulle ha haft om vattendomens tappningregler följts anger en plushöjd på ytterligare 50 cm, d.v.s + 104,04 meter över havet. Denna högsta nivå tangerar den befintliga transformatorstationen. Dammkrönet vid Lennartsfors höjs så att det ska klara en plushöjd om 103,68 + svallning vilket gör det motiverat att beakta en högre nivå

vid grundläggning. Diskussioner förs om att ändra vattendomen. Lägsta grundläggningshöjd för bostadshus slås fast i en bestämmelse till 106 meter över havet i RH 70. Markområden med naturligt lägre höjd än + 105 meter får ej bebyggas. Transformatorstationen bör således på sikt flyttas till en högre höjd.

## BEBYGGELSE

### *Bostäder*

Befintliga bostäder och byggnader är värdefulla och skyddas i särskilda planbestämmelser (se ovan).

Inom planområdet föreslås att 10 friliggande bostadshus kan uppföras. Beroende på läge ges möjlighet till olika byggnadsutformning. Enplanshus med möjlighet till suterrängvåning finns i den östra delen. I den västra delen medges tvåplanshus. Byggrätterna har hållits relativt små, för att förhindra att bebyggelsen alltför mycket dominerar landskapet. Bostäderna bedöms ändå bli tillräckligt stora som helårsbostad för en familj.

Utöver detta ges byggrätt för uthus/garage på bostadstomterna. För att anpassa byggnaderna till kulturmiljön införs bestämmelser om träfasader och sadeltak. Dessutom ska byggnadernas långsidor placeras parallellt med höjdkurvorna i området.

### *Offentlig service*

Boende i Nössemark är i stort sett hänvisade till Eds tätort för att erhålla service. Ingen offentlig service planeras inom området.

### *Kommersiell service*

I direkt anslutning till planområdet finns affär, campingplats, café och gästhamn. Inom planområdet planeras ingen kommersiell service. Mer komplett utbud av service finns i Ed eller Halden (Norge).

### *Tillgänglighet*

Planområdet är brant. I planen finns vägar som planerats för att bli så flacka som möjligt. Lutningskravet 1:12 uppnås dock inte. Bilvägarna leder därför fram till alla bostäder så att entrén ska kunna nås med fullgod tillgänglighet. Höjdryggen söder om bäcken i områdets nordöstra del, tas ner till en plus-höjd på ca 122 m ö h i RH 70, dels för att underlätta tillgängligheten till bostäderna, dels för att få plats med vägen. Samtliga nya bostäder ska fylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

## FRIYTOR

Inom planområdet redovisas friytorna som naturmark och omfattar fornlämningsområdet och ravinen ner mot bäcken i norr. Naturmarken kommer att skötas gemensamt av de boende i området. Den omgivande naturen med skog, berg små och stora sjöar och gles bebyggelse ger rika möjligheter till friluftsliv liksom Stora Le. Strax öster om planområdet finns en kommunal badplats.



## GATOR OCH TRAFIK

### *Vägar*

Väg 2206 mellan Bengtsfors och norska gränsen med vidare förbindelse till Halden passerar planområdet. Trafikmängden är enligt en räkning (1995) från Vägverket 320 personbilar och 25 lastbilar i genomsnitt på ett dygn. Vägen är smal (6 meter) och reglerad till max 50 km/timme. Vägverket har inga planer på anläggande av gångbana. Den nya bebyggelsen i planområdet nås via en ny väg med infart direkt från väg 2206. Vägen föreslås bli 4,5 bred med öppna diken. Vägarna inom området medger ej genomfart, men åt norr, väster och öster kan de byggas ut till angränsande områden och på så sätt göra mark tillgänglig för ytterligare tomtplatser.

### *Kollektivtrafik*

En busslinje (764) går mellan Ed och Nössemark med 2-3 turer i vardera riktningen måndag- fredag. Hållplats finns vid affären strax intill planområdet. Det finns ingen kollektivtrafik till Norge.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp*

Runt Strandviken finns idag vissa problem med avloppsvatten till viken och med föroreningar i vattentäcker. För området gäller en särskild VA-policy. Kommunen avser inte att bygga någon gemensam avloppsanläggning för Nössemark. Avloppsfrågan måste lösas inom planområdet. Markområden för tekniska anläggningar avsätts inom planområdet. Detta ger möjlighet att anlägga ett minireningsverk med biologisk/kemisk rening i området södra del. Det renade vattnet föreslås pumpas till områdets norra del för att infiltreras för att så småningom nå Strandviken via bäcken. Bestämmelser om användande av snålspolande toaletter och armaturer införs i planen.

### *Dricksvatten*

Det finns inget kommunalt vatten i Nössemark. Området föreslås försörjas via en eller flera borrade brunnar som förläggs till planområdets bergiga del i planområdets sydvästra del.

### *Ei*

En transformatorstation finns inom området. Denna står på en nivå som kan riskera att översvämmas och bör på sikt flyttas. Vattenfall kan komma att behöva förstärka elförsörjningen. Plats för att bygga ut befintlig transformatorstation finns i planområdet. Den nedgrävda ledning som förbinder transformatorstationen med luftledningen i planområdets östra gräns flyttas från tomtmarken till lokalgatan. Den luftledning som finns i planområdets östra gräns förväntas bli nedgrävd.

### *Tele*

En stolplinje finns inom planområdet och nedgrävd telekabel följer väg 2206 på södra sidan. Anslutning till bredband kan göras via telenätet.

**Avfall**

Kommunens avfallsplan från 2003 reglerar hur hushållsavfall, återvinningsbart material och park- och trädgårdsavfall ska hanteras. I Nössemark finns en återvinningsstation för förpackningsinsamling vid sågen. För den nya bebyggelsen finns möjlighet att ordna en gemensam byggnad för uppställning av sopkärl inom något av planområdets områden för tekniska anläggningar.

**Värme**

Ny bebyggelse ska utformas utifrån energikraven i Boverkets byggregler. En gemensam bibränsleanläggning kan uppföras i områdets norra del. Kommunens vedpolicy tar upp frågor om bibränsle och hur utsläpp och ökad energieffektivitet kan uppnås.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

**Social livsmiljö**

Genomförande av planen bedöms påverka hälsan för de som kommer att bo i området positivt. Den nya bebyggelsen erbjuder egnahem, där man själv och tillsammans med andra, råder över sin livsmiljö. I anslutning till bostäderna finns sjö och skogar som ger positiva hälsoeffekter att uppleva och vara i och vid. Bebyggelsen blir en del i ett samhälle, ett sammanhang, där ett kulturliv finns med bl.a. kyrka och föreningar. Nybyggda hus ska leva upp till höga krav vad gäller t.ex. tillgänglighet, ljusinsläpp och inomhusluft, vilket också är positivt. Till de negativa konsekvenserna hör att det är svårt att få arbete och barnomsorg i Nössemark. Pendling till Ed, Bengtsfors eller orter i Norge gör att arbetsdagar kan bli långa.

Målgruppen för bostäderna är framförallt människor som arbetar i de norska gränskommunerna och söker ett attraktivt boende för permanent eller fritidsboende. När planen förverkligas tillkommer 8 bostäder i ett attraktivt läge. I bygdens och kommunens perspektiv är det önskvärt att människor som vill bo permanent i Nössemark flyttar in. De nya nössemarksborna kommer att vara en förhållandevis stor grupp i förhållande till nuvarande befolkning. Att detta får konsekvenser för det sociala livet människor emellan är självklart.

**Miljö och hälsa**

Den föreslagna exploateringen i sig har ingen betydande miljöpåverkan. Skogsmark som är slutavverkad ska bebyggas med en ganska gles struktur. Stora delar av marken förblir naturmark och de växter som naturligt finns på platsen får chans att leva vidare. En särskild skötselplan bör tas fram för denna mark. Områdena som blir tomtmark kommer att få nya biotoper som kan öka artrikedomen i området.

Minireningsverk eller annan lösning som godkänns ska säkra en både hygienisk och miljömässigt riktig hantering av avloppsvatten.

Det öppna soliga läget med långa utblickar är positiva för människors välbefinnande och byggnadslägena ansluter till kulturmiljön i Nössemark.

Den största olycks- eller skaderisken bedöms vara väg 2206 som passerar området. Nya vägar anläggs som grusvägar.

De mest betydande konsekvenserna för miljön får planen genom den påverkan som sker genom val av byggmaterial, uppvärmningssystem samt de transporter av personer och varor som blir följden av att det saknas arbetsplatser och komplett service i Nössemark.

### *Resurshushållning*

Planen föreskriver att snålpolande armaturer ska användas i området. Relativt små byggrätter bidrar till att hushålla med resurser, både i form av byggmaterial och för uppvärmning. Biobränsle och solenergi är ur resurshushållningssynpunkt mycket lämpligt att använda. En plan kan dock inte föreskriva denna typ av installationer.

Bristen på både offentlig och komersiell service, arbetsplatser och skolor medför sannolikt att mycket transporter kommer att ske till och från bostäderna. Samtidigt ökar förutsättningarna för förbättrad service och kollektivtrafik med fler innevånare i Nössemark.

Närheten till skog och mark ger möjlighet till självförsörjning av svamp och bär. Fisket i Stora Le är inte tillgängligt via fiskekort.

Den låga exploateringsgraden - bara ca 5 % av marken bebyggs - kan ses som dålig hushållning, men är följden av ett rimligt krav på anpassning till kulturmiljön.

### *Miljömål*

Av de sexton svenska miljömålen bedöms planens genomförande främst beröra följande:

4. *En giftfri miljö* - valet av byggmaterial, uppvärmningssystem och kemikalier påverkar.
6. *Säker strålmiljö* - radonsäkert byggande föreskrivs.
7. *Ingen övergödning* - höga krav ställs på avloppsrening, men vissa utsläpp av närsalter kan komma att tillföras bäcken och Stora Le.
8. *Levande sjöar och vattendrag* - vattenmiljön kan påverkas av eventuell läckage av närsalter
9. *Grundvatten av god kvalitet* - en gemensam brunn och bra avloppslösning hindrar att grundvatten förorenas.
12. *Levande skogar* - skogsmark försvinner, men betydande områden sätts av som naturmark.

15. *God bebyggd miljö* - kulturhistoriska värden tas tillvara, en god livsmiljö skapas, förnybara energikällor kan användas liksom aktiv och passiv solvärme

16. *Ett rikt växt och djurliv* - förändringar kommer att ske, men mångfalden kan komma att öka.

### *Folkhälsomål*

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

3. *Trygga och goda uppväxtvillkor* - boende i härlig miljö och i ett socialt sammanhang
5. *Sunda och säkra miljöer och produkter* - kloka val i bygg- och driftskede minskar negativ påverkan
7. *Gott skydd mot smittspridning* - reningsverk byggs
9. *Ökad fysisk aktivitet* - närhet till natur ger möjligheter

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per Eckberg, Eva Bohman och Bengt Westlund, miljö- och hälsoskyddsinspektörer, Dalslands miljökontor

Planbeskrivningen är upprättad av plan- och byggkontoret, Dals Eds kommun 2007-03-21.

### REVIDERINGAR

Efter samrådet har planbeskrivningen och plankartan reviderats 2007-10-26 i följande avseenden:

- planområdet minskats med området söder om vägen
- planområdet naturmark har minskats i områdets norra del
- minsta yta för tomtstorlek har sänkts och en begräsning av största tomtstorlek har införts
- två E-område har tillkommit - ett för brunnar och ett för infiltration
- punktprickad mark har ersatts med en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4.5 meter från tomtgräns
- största tillåtna byggnadsytan av bostadshus, garage och uthus avser per fastighet
- lägsta grundläggningshöjd med hänsyn till översvämningsrisk har införts
- strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark inom de delar

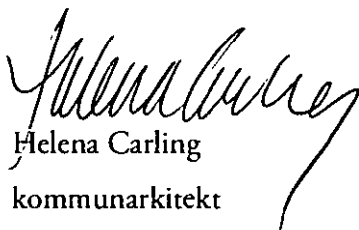
som planläggs mer än 100 meter från strandlinjen, dispens från strandskyddet ska sökas för bebyggelse på kvartersmark närmare strandlinjen än 100 meter

Efter utställningstiden har planbeskrivningen och plankartan reviderats 2008-05-23 i följande avseenden:

- planområdet har utökats till att omfatta marken även norr om bäcken.
- vägar och vändplaner har flyttats så att de är fem meter från släntkrönet
- infiltrationsanläggningen har flyttats norrut
- det nordliga bostadsområdet har utökats så att ytterligare en tomt får plats
- bestämmelse om krav på erosionskydd i bäcken har införts
- lägsta grundläggningshöjd för bostadshus har höjts
- strandskyddet är upphävt inom kvartersmark

Efter utställningstiden har genomförandebeskrivningen reviderats 2008-05-23 i följande avseenden:

- erosionskyddet ska skötas som en gemensamhetsanläggning
- elledningar på tomtmark ska flyttas till lokalgata på exploatörens bekostnad

  
Helena Carling  
kommunarkitekt



DALS EDS  
KOMMUN

Dnr 2007.D0039

Antagandehandling

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för del av

**Nössemarks-Strand 3:36 m.fl**

**Dals-Eds kommun,**

**Västra Götalands län**

Upprättad av plan- och byggkontoret,

Dals-Eds kommun mars 2007

Reviderad 2007-10-26

Reviderad 2008-05-09

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-05-28, § 54

Vunnit laga kraft 2008-06-30

## Organisatoriska frågor

### TIDPLAN

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande.

Samråd	april 2007
Utställningsbeslut	oktober 2007
Utställning	november - december 2007
Antagande kommunfullmäktige	maj 2008

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

### ANSVARSFÖRDELNING

Plan- och byggkontoret	Detaljplanearbete
	Bygglov
	Bygganmälan
	Grundkarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Exploatören	Anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark
	Undanflyttande av teleanläggning
	Byggande av avloppsanläggning och pumpstation inom området.
	Borrande för brunn(ar).
	Anläggningsarbete inom allmän plats
	Flyttning av nedgrävd el-ledning till läge längs gata
	Samtliga fastighetsrättsliga förrättningar (se nedan).
	Bildande av samfällighetsförening(ar).
	Ansökan om tillstånd för vattentäkt.

### HUVUDMANNASKAP

Samfällighetsföreninge(ar) som avses bildas (se nedan) är huvudman för allmän plats inom området.

## Fastighetsrättsliga frågor

### FASTIGHETSBILDNING OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bostadstomter ska avstyckas. Samfällighet s:1,1 ska tillsammans med Nössemarks-Strand 3:36, 7 bilda gemensamhetsanläggning för nuvarande delägare i s:1 och samtliga fastigheter inom planområdet för den naturmark som finns i området. Samfällighet s:1,2 ska föras till Nössemarks-Strand 3:36 och blir tomtmark för bostadsändamål.

Samfällighet s:1,3 förs Nössemarks-Strand 3:36 och blir tomtmark för teknisk anläggning. Gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar ska bildas för:

- skötsel och underhåll av allmän platsmark naturmark
- lokalgator inom området (sommars- och vinterunderhåll)
- gemensam kvartersmark (E-områden)
- ägande, skötsel och underhåll av va-anläggningar, va-ledningar inom området, men utanför tomtmark, garage, förråd, erosionsskydd

## Ekonomiska frågor

### KOSTNADER

Alla kostnader för byggande av anläggningar, gator och hus ska belasta exploatören. Det samma gäller kostnader för undanflyttande av el- och teleledning.

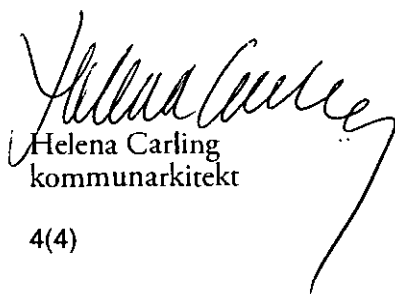
### PLANEKONOMI

Ett planavtal har träffats mellan Arne Sundbye och Dals-Eds kommun om fördelning av kostnader och ansvar för planarbetet.

## Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Helena Carling, plan- och byggkontoret med hjälp av Nils-Bertil Nyström, tekniska kontoret och Bernt Larsson, lantmäterimyndigheten.

Genomförandebeskrivningen har upprättats 2007-03-21 och reviderats 2007-10-26 och 2008-05-21.

  
Helena Carling  
kommunarkitekt





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Matilda Wirebro  
0521-60 57 64  
matilda.wirebro@o.lst.se

29

DALS-EDS KOMMUN Kommunstyrelsen	
2008-06-25	
Dnr 07/D0039	Dplan 214

BESLUT  
2008-06-23

Diarienummer  
402-60116-2008

Sida  
1(1)

Plan- och byggkontoret i  
Dals-Eds kommun  
Box 31  
662 21 ED

**Beslut enligt 12 kap plan- och bygglagen (PBL) med anledning av kommunens antagande av detaljplan för dal av Nössemarks-Strand 3:36 m fl i Dals-Eds kommun, Västra Götalands län**

Ref. till antagandehandlingar upprättade i mars 2007 och reviderade den 26 oktober 2007 samt den 9 maj 2008.

**Kommunens antagandebeslut**

Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj 2008 att anta rubricerade detaljplan.

**Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att **inte** pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap 1 § PBL.

**Uppllysning**

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

  
Matilda Wirebro

**Kopia till:**

Akten  
Pärmen



**Plats och tid** Utsiktens Aula, Ed onsdagen den 28 maj 2008 klockan 19.00 – 20.30

**Beslutande** Närvarande 23 ordinarie ledamöter  
och 4 tjänstgörande ersättare, summa  
27 beslutande, enligt bifogad  
närvarolista.

Allmänheten bestod av 1 person

**Övriga  
närvarande** Peder Koldeus, kommunchef  
Jonas Olsson, kommunsekr

**Justerande** Partik Högfeldt (fp) och Elisabeth Forsdahl (c)

**Plats och tid  
för justering** Kommunkontoret tisdag den 3 juni 2008, kl. 08.00

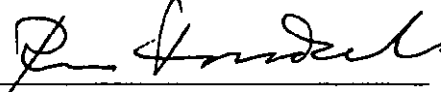
**Paragrafer** 34 - 59

**Underskrifter**

**Sekreterare**


  
Jonas Olsson

**Ordförande**

  
Rune Forsdahl

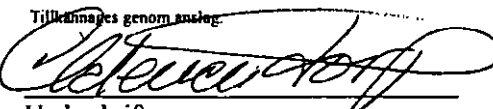
**Justerande**

  
Patrik Högfeldt

  
Elisabeth Forsdahl

**ANSLAGSBEVIS** Kommunfullmäktiges prot är justerat  
**Sammanträde:** 2008-05-28  
**Anslaget sätts upp:** 2008-06-03  
**Anslaget tas ned:** 2008-06-27

Tillkännages genom anslag

  
Underskrift



§ 54

**Detaljplan för del av Nössemarks-Strand 3:36 m fl, Dnr 2007-000058**

Förslag till detaljplan för del av Nössemark-Strand 3:36 m.fl. har varit på samråd under tiden 17 april – 17 maj, varefter planförslaget reviderades. Planförslaget har därefter varit utställt under tiden 27 november 2007 – 8 januari 2008. En komplettering av planbeskrivningens text om strandskydd skickades till Länsstyrelsen 19 december 2007.

Kommunstyrelsen har ansökt hos Länsstyrelsen om strandskyddets upphävande på kvartersmarken inom det utökade strandskyddet. Beslut i denna fråga har inkommit. Länsstyrelsen har i sitt beslut 2008-02-06 beslutat att upphäva strandskyddet inom kvartersmark.

Byggtskottet beslutade 2008-02-12 § 15 att uppdra åt kommunarkitekt att reda ut de oklarheter som kvarstår inom området i form av skred- och erosionsrisk i området där infiltration skall anläggas, samt skriva ett utlåtande och därefter ta fram en antagandehandling till kommunfullmäktige.

Utlåtande med sammanfattning av inkomna yttranden föreligger inklusive ändringar som gjorts i planen.

Antagandehandling med planbeskrivning och genomförandebeskrivning föreligger.

**Beslutsunderlag**

Byggtskottets protokoll 2008-02-12 § 15

Antagandehandling genomförandebeskrivning, kommunarkitekt 2008-05-09

Antagandehandling planbeskrivning, kommunarkitekt 2008-05-09

Utlåtande, kommunarkitekt 2008-05-12

Kommunstyrelsens protokoll 2008-05-28 § 116

**Kommunfullmäktiges beslut**

- Kommunfullmäktige godkänner utlåtande samt planhandlingarna och beslutar att enligt PBL 5 kap 29 § anta Detaljplan för del av Nössemark-Strand 3:36 m.fl.

Expedieras:

Kommunarkitekt

Plan- och byggkontoret

Ordförandes signatur.....*RF*.....

Justerandes signatur.....*EF PA*.....



**DALS-EDS KOMMUN**  
Plan- och byggkontoret  
Helena Carling

**Utlåtande**  
2008-05-12  
Diarienumr: 2007/D0039.214

## UTLÅTANDE

### Detaljplan för del av Nössemarks-Strand 3:36 m.fl.

Detaljplanen har ställts ut 27 november 2007 – 8 januari 2008. Kungörelse om utställningen annonserades i tidningarna Bohusläningen, Dalsläningen och Nya Värmlandstidningen den 27 november, samt anslogs på kommunens anslagstavla.

Vid utställningstidens slut hade fyra yttranden inkommit. Därefter inkom ytterligare tre yttranden. Inkomna synpunkter redovisas nedan i huvuddrag.

#### Inkomna yttranden

##### Fokusnämnden, socialnämnden och servicenämnden

Inga erinringar.

##### Vägverket Region Väst

Vägverket accepterar det något begränsade siktavståndet. Avtal om anslutningen till väg 2206 ska tecknas mellan kommunen och Vägverket.

##### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Vid senare samråd med Vägverket framkommer att inget avtal behöver tecknas, då inga åtgärder som förändrar väg 2206 kommer att genomföras.

##### Statens geotekniska institut

SGI ser inga geotekniska hinder mot planläggning, men anser att några frågor måste klarläggas. Det gäller stabilitets- och erosionsförhållandena i slätten, samt lämpligheten av föreslagen infiltration. Frågan om lägsta grundläggningsnivå är tillräcklig väcks också.

##### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

En kompletterande geoteknisk utredning har gjorts och planförslaget har reviderats. Infiltrationsanläggningen flyttas till ett mindre känsligt område i den

norra delen av planområdet. Vägar och vändplaner flyttas så de är 5 meter från släntrönet. En planbestämmelse har införts som ställer krav på att bäcken erosionsskyddas i de delar där den tär på den branta slänten. Samråd om ingreppet i bäcken har skett med Länsstyrelsen Anmälan om vattenverksamhet och ansökan om dispens från strandskyddet för åtgärder i bäcken är inlämnad till Länsstyrelsen. Om dessa ej beviljas finns en risk att planen ej kan genomföras i sin helhet. Erosionsskyddet ska skötas som en gemensamhetsanläggning.

Den lägsta grundläggningsnivån höjd för bostadshus till + 106 meter över havet i RH 70 och mark på en nivå under + 105 meter får överhuvudtaget inte bebyggas. Detta bedöms vara tillräckligt även på lång sikt.

#### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall ifrågasätter varför hänsyn inte tagits till tidigare yttrande om att införa u-områden i planen för ledningar på kvartersmark.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

I plan- och genomförandebeskrivningen framkommer att dessa ledningar ska flyttas på exploatörens bekostnad och placeras i marken för lokalgata. Inget u-område behövs därför. Detta förfarande har ytterligare samrådts med Vattenfall och då vunnit gillande.

#### Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen framför att frågor som rör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska pröva ett antagande. De frågor som måste klarläggas är de som framförs av Statens geotekniska institut (ovan).

Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i planområdet.

Vidare påpekar man behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter på väg 2206.

Länsstyrelsen upplyser om att anläggande av vattentäkt för mer än tvåfamiljsfastighet är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Planen har ändrats så att de geotekniska frågetecknen lösts (se ovan). Kommunen har ansökt om upphävande av strandskydd inom kvartersmark. Ansökan beviljades 2008-02-06. Då lägena för kvartersmark ändrats kommer en begäran om att revidera beslutet att lämnas in.

I genomförandebeskrivningen redovisas att exploatören måste söka tillstånd för vattentäkten.

#### **Sammanfattning av ändringar i planen**

Följande ändringar har gjorts i planen:

- planområdet har utökats till att omfatta marken även norr om bäcken.
- vägar och vändplaner har flyttats så att de är fem meter från slänkrönet
- infiltrationsanläggningen har flyttats norrut
- det nordliga bostadsområdet har utökats så att ytterligare en tomt får plats
- bestämmelse om krav på erosionsskydd i bäcken har införts
- lägsta grundläggningshöjd för bostadshus har höjts
- strandskyddet är upphävt inom kvartersmark

Inga kvarstående invändningar mot planförslaget finns från samråds- eller utställningsskedet.

#### **Antagandehandlingar**

Följande handlingar har upprättats:

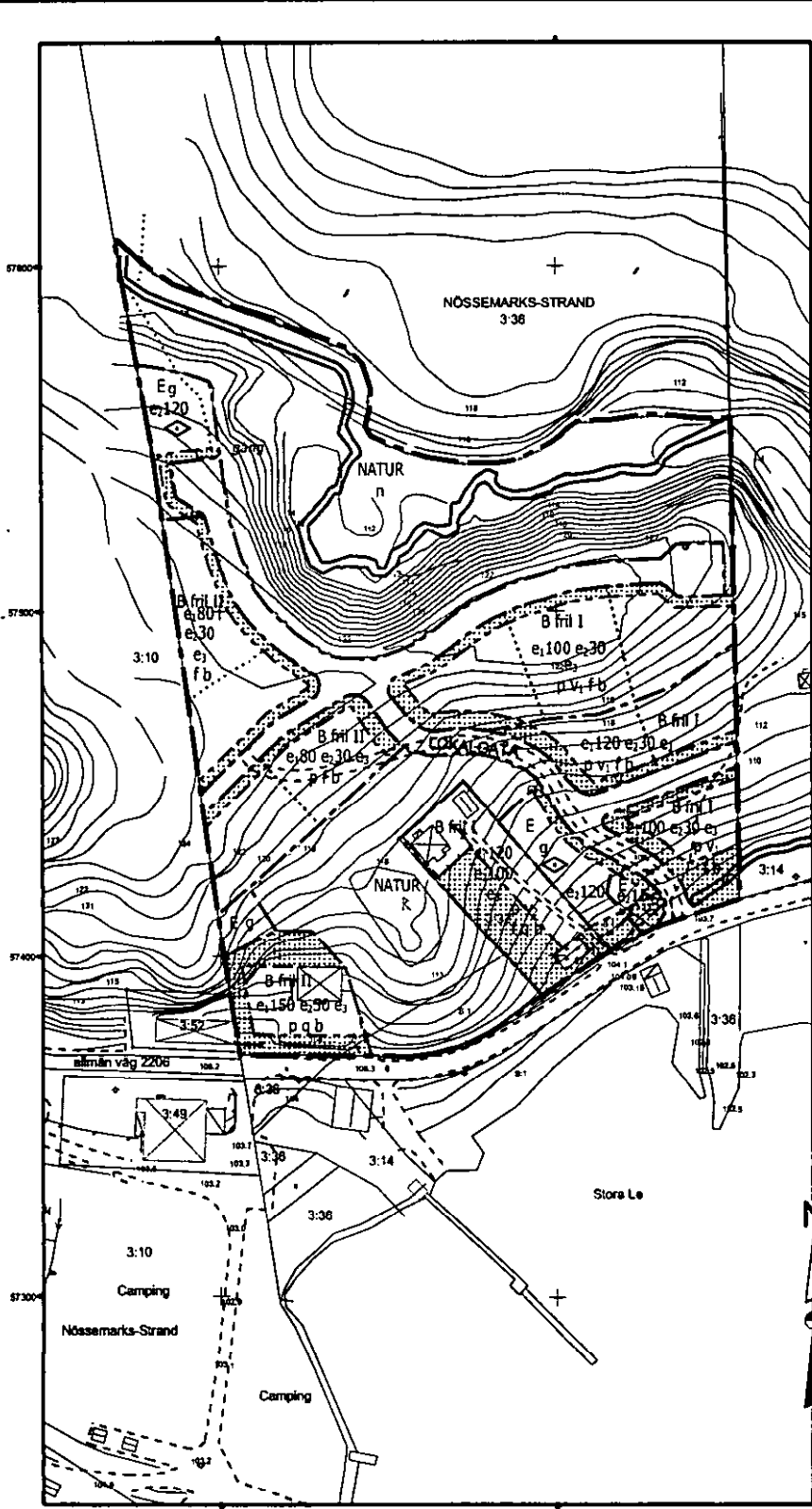
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- utlåtande (denna handling)

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner utlåtandet och planhandlingarna och beslutar förslå kommunfullmäktige att enligt PBL 5 kap 29 § anta Detaljplan för del av Nössemarks-Strand 3:36 m.fl.

Helena Carling  
Kommunarkitekt

Kopia till:  
Akten



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- — — — — Linje ritad i planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

**MARK- OCH VATTENANVÄNDNING**

- Allmänna platser**
- LOKALGATA Lokaltrafik
  - NATUR Naturområde

- Kvartersmark**
- B Bostäder
  - E Teknisk anläggning

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- gång Gångväg

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> 00 Största byggnadsyta för bostadshus i m<sup>2</sup> per fastighet
- e<sub>2</sub> 00 Största byggnadsyta för uthus/garage/teknisk anläggning i m<sup>2</sup> per fastighet
- e<sub>3</sub> Minsta tomtstorlek 650 m<sup>2</sup>, största tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGNADE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus/garage
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning
- n Bäckens ska erosionskyddas där slänten riskerar att påverkas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering**
- p Huvudbyggnad ska placeras med långsida och takfall parallellt med höjdu kurvorna. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns
- Utförande**
- ◊ Högsta byggnadshöjd i m
  - I, II Högsta antal våningar med högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 m respektive 6,5 m och för uthus och garage 3 m
  - fril. Endast fristående hus
  - v<sub>1</sub> Sutarängvåning får anordnas utöver angivet våningstal
  - v<sub>2</sub> Vind får inredas
  - f Byggnader ska ha sadeltak och fasader ska vara av trä
- Värdefulla byggnader och miljöer**
- q Byggnader får ej rivras. Byggnad/miljö med kulturhistoriskt värde, byggnadernas utseende får inte förvanskas med avseende på tak- och fasadmateriäl, dörrar och fönster. Byggnaders och miljöns karaktär ska bevaras. Nya byggnader ska anpassas till övriga byggnaders karaktär.
- Byggnadsteknik**
- b Endast snålspolande armturor får installeras.
  - + 106 Lägsta grundläggningshöjd för bostadshus med hänsyn till risk för översvämning

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planavgift ska ej tas ut för bygglov i enlighet med planens bestämmelser.

**HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATSMARK**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**UPPLYSNINGAR**

Strandskyddat enligt 7 kap 15 § miljöbalken är upphävt inom kvartersmark.

**ILLUSTRATIONER**

- ..... Gångsteg
- ..... Tänkt tomtgräns

**Grundkartans beteckningar**

- NÖSSE Traktnamn
- 3:36 Registerbeteckning
- — — — — Fastighetsgräns
- 100.0 Markhöjd
- Höjdukurva med besifring
- — — — — Stödmur
- Byggnadslinje
- Brygga
- ◊ Belysningsstolpe
- Körbanerakt
- — — — — Sög
- Åker
- Kärr
- Strandlinje
- R Formhinne

Grundkartan upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta.

Aktuellt:  
Fastighetsindelning 2008-05-09  
Datainformation 2008-05-09

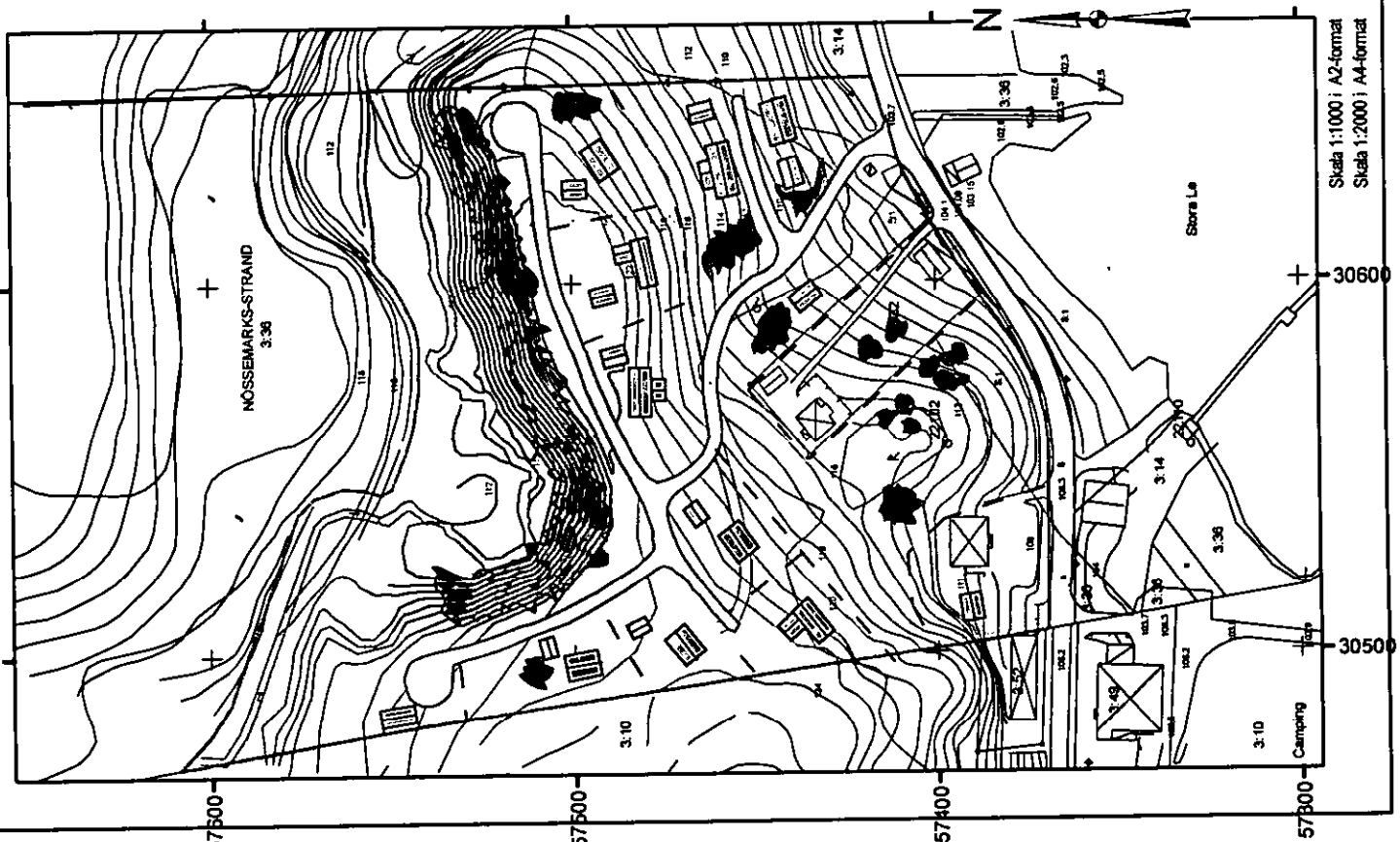
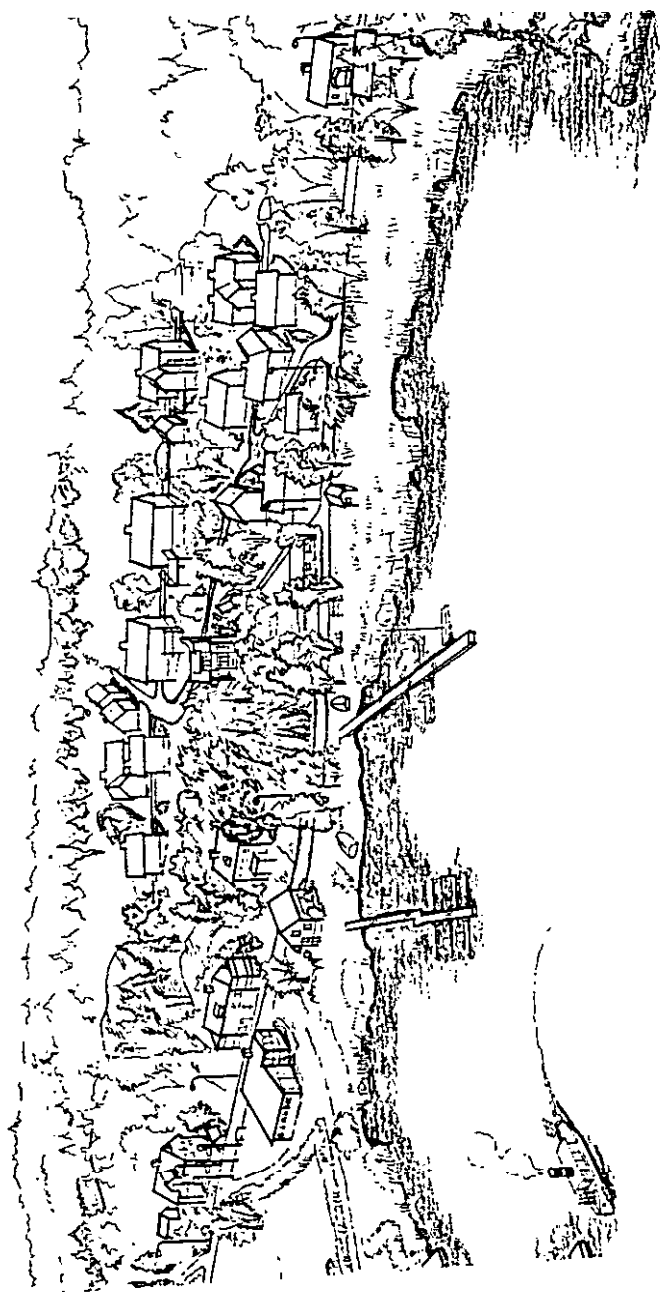
Beteckningsstandard HMK-Ka.D  
Mätklass III

Koordinatsystem i plan RT R05 7.5 gon V 65.0  
Höjdsystem RH 70  
Skala 1:1000

Fredrik Moln, Mättningsingenjör Sign: .....

<p><b>DETALJPLAN</b> REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL</p> <p><b>PLANKARTA MED BESTÄMMELSER</b></p> <p>Del av NÖSSEMARKS-STRAND 3:36 m.fl. i Nössemark, Dals-Ed kommun, Västra Götalands län</p> <p>Upprättad på plan- och byggkontoret i Dals-Ed 2007-03-21, reviderad 2007-10-26 &amp; 2008-05-09</p> <p>HELENA CARLING kommunarkitekt</p>	<p><b>ANTAGANDEHANDLING</b> Övriga antagandehandlingar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beskrivning</li> <li><input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning</li> <li><input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning</li> <li><input type="checkbox"/> Illustration</li> </ul> <p><b>BESLUTSDATUM</b></p> <p>Antagande KF 2008-05-28, § 54 Vunnit lagakraft 2008-06-30</p>
<p>0 20 40 80 Meter</p>	

Skala 1:1000 i A2-format  
Skala 1:2000 i A4-format



<b>DETALJPLAN</b> REGULERINGSFÖRHANDLING OCH BYGGANDE ELLER PBL  <b>ILLUSTRATION</b>	Antagandehandling Övriga antagandehandlingar <input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> Fästighetförteckning <input type="checkbox"/> Illustration	<b>BESLUTSDATUM</b> Godkännande Antagande Muntlig lagkraft 2008-05-20
	Del av NOSSEMARKS-STRAND 3:36 m.f. i Nossemark, Dals-Ed kommun, Västra Götalands län Upprättad på plan- och bygghöjningskontoret i Dals-Ed 2007-03-21, reviderad 2007-10-26 och 2008-05-09	HELENA CARLING kommunarkitekt

Skala 1:1000 i A2-format  
 Skala 1:2000 i A4-format