

DETALJPLAN FÖR JORDBRONS INDUSTRI- OCH HANDELSOMRÅDE

Dals-Eds kommun,
Västra Götalands län

UpprättadavWSPSamhällsbyggnad,2012-09-06

Reviderad 2013-01-24

Antagen 2013-03-20

Lagakraft 2013-04-23

Beställare:	Dals-Eds kommun
Konsult:	WSP Samhällsbyggnad, Karlstad tel: 051-13 20 00
Uppdragsansvarig:	Björn Johansson och Åsa Lundgren
Uppdragsnr:	10158646

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även fastighetsförteckning, grundkarta, behovsbedömning, utlåtande efter granskning, översiktlig geoteknisk undersökning (K-Konsult 1976-09-28), dagvattenutredning (WSP Samhällsbyggnad, 2012-08-28) samt riskanalys (COWI 2013-01-17).

Planens syfte och huvuddrag

I Jordbrons industriområde styrs markanvändningen av flera olika detaljplaner (SB 27, SB 49, DP 11 och DP 18). Den övervägande markanvändning som föreskrivs är industriändamål, med några få ytor avsatta för småindustri och bilservice. Området längs Industrigatan har med tiden utvecklats till ett detaljhandelsområde med inslag av industriverksamhet. Tillfälliga bygglov har givits till några verksamheter, och i andra fall har handel tillkommit som komplement till verksamheterna. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att delar av området, främst längs Industrigatan, kan användas för handelsändamål och att allmänt anpassa till rådande och förväntade förhållanden. Med tanke på framtida möjligheter för etableringar i området, är planen relativt flexibel i sin utformning.

Området ligger vid infarten till Ed från väg 164/166. Att bygga om infarten, bl.a. för att få till en mera trafiksäker lösning har diskuterats och en trafikstudie har gjorts av Vectura (Trafikstudie Ed, 2011-01-17). Planområdet omfattar även vägområdet med utrymme för det nya vänstersvängfältet, som detaljutformas av Trafikverket.

Läge och areal

Området ligger i östra delen av Dals-Ed, vid infarten från väg 164/166. Planområdet är ca 37 hektar och sträcker sig från infarten från väg 164/166, via Jordbrovägen till Gamla Bengtsforsvägen.

Området avgränsas i norr av järnvägen, naturmark och fastighetsgränser, i öster av Gamla Bengtsforsvägen, i söder av Jordbrovägen och väg 164/166 och i väster av väg 2183 och fastighetsgränser.

Väster om planområdet ligger brandstationen och bostadsområdet Mogärdet med ca 30 villor. Norr om planområdet finns ytterligare ca 10 bostadshus, på höjden vid Stubbekasvägen.



Planområdets läge

Markägoförhållanden, avtal, servitut

De flesta fastigheter ägs privat (för en fullständig redovisning av markägoförhållandena i och intill området, se den tillhörande fastighetsförteckningen). Gatorna i området ägs av kommunen och till största del också den mark som ännu inte exploaterats.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden gav 2006-12-19 kommunarkitekten i uppdrag att utreda plansituationen i området och omfattningen av pågående verksamheter och handel längs Industrigatan samt komma med förslag till åtgärder.

Gällande detaljplaner

Planområdet styrs idag av flera gällande detaljplaner. SB 27 som vann laga kraft 1978-04-18 är gällande i den västra delen av planområdet från infarten vid väg 164/166 till fastighetsgränserna vid Industrigatans västra sida. Kvartersmarken är avsedd för industriändamål och betecknad J. SB 49 som vann laga kraft 1988-03-28 är gällande i de östra delarna av planområdet, från Industrigatan till Gamla Bengtsforsvägen. Kvartersmarken är till största del avsedd för industriändamål och betecknad J, men är i vissa delar (Ullerön 1:30 norr om Industrigatan, Kårslätt 1:29 vid Jordbrovägen och Kårslätt 1:23 och 1:17 i korsningen Jordbrovägen och Gamla Bengtsforsvägen) betecknad Jm, småindustri.

DP 18 som vann laga kraft 2000-02-19 är gällande för fastigheten Kårslätt 1:35 (Uno-X). Marken är betecknad GJ och avsedd för bilservice, småindustri och hantverk.

Angränsande detaljplaner som i marginella delar också innefattas av det aktuella planområdet är DP 11 (för fastigheterna Ed 1:96 och 1:141) samt DP 10 och DP 23, där mark betecknat som lokalgata resp. huvudgata ingår i planområdet. En mindre del av DP 23 inlemmas i planområdet.

ÖP

Planförslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Området finns också redovisat i fördjupning för Eds tätort från 1990. Arbete med ny FÖP för Ed pågår. I denna redovisas området för verksamheter och handel.

Riksintressen

Planområdet ansluter till länsväg 164/166 som ingår i vägnät av riksintresse. I norr angränsar planområdet järnvägsspåret Göteborg-Oslo, som också är av riksintresse. I planen föreslås, i likhet med gällande plan, ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter från järnvägen.

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården (KP10) som omfattar hela Eds tätort. Enligt översiksplanen bör fornvårdsplaner upprättas generellt för hela riksintresseområdet, men för det aktuella planområdet finns inga särskilda anvisningar. Planområdet bedöms inte innehålla miljöer eller byggnader av kulturhistoriskt intresse. Planområdets sydvästra del ingår även i ett större område som är av riksintresse för naturvården (NRO 14020 Dals-Eds platån och Lilla Le.)

Då planområdet består av redan befintligt industriområde och infartsväg, bedöms planen inte påtagligt skada några kultur- och naturvärden enligt Miljöbalken kap 3:6 eller 4:2.

Övrigt

De sydvästra delarna av planområdet (Ed 1:34, 1:217 och gatumark) ingår i skyddsområde för Kasen och Edsbräckans vattentäkter. Området är klassat som tertiär skyddszon och särskilda föreskrifter gäller.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Marken bedöms lämpad för det ändamål som föreslås och tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9 §. Förslaget bedöms inte innebära att gällande miljökvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids.

Nationella miljömål

Av de nationella miljömålen berörs främst nr 1, Begränsad klimatpåverkan, nr 2, Frisk luft, och nr 15, God bebyggd miljö, av planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan: Ändringen i planen från industri- till handelsändamål i delar av området kan medföra ökad biltrafik med kunder och därmed ökade avgasutsläpp. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms dock inte komma att överskridas. Pågående utredningsarbete om värmeplan för området bedöms leda till miljöförbättringar.

Frisk luft: se ovan.

God bebyggd miljö: Området är till stora delar bebyggt med handels- och industrilokaler av varierande slag. Ett ökat inslag av handel bedöms kunna medföra en ökad omsorg om utformningen av tillkommande bebyggelse.

Förutsättningar och förändringar

Topografi, natur

Både de bebyggda och obebyggda delarna är relativt plana. Den nordöstra, obebyggda delen sluttar mot järnvägen. De delar som är oexploaterade består främst av avverkad, alternativt gles, tallskog. Närmast järnvägen växer slyskog.

Grundförhållanden

Marken i området består av morän, lera och inom vissa delar berg. I en del områden förekommer mossmark.

För en del av planområdet har en översiktlig geoteknisk undersökning med utlåtande utförts av K-Konsult i Karlstad, 1976-09-28. Utredningsområdet, som fortfarande är i stort sett oexploaterat, sträcker sig från järnvägen i norr ned till fastighetsgränserna Kårslätt 1:48, 1:41 och1:39. I norra delen av utredningsområdet (närmast järnvägen) består marken av morän med hög bärighet. I mellersta delen förekommer torv till varierande djup som överlagrar lera och silt med olika mäktighet. Längre söderut utgörs grunden av lera och silt.

I utredningen föreslås för södra delen av Ullerön 1:30 att den torv som finns schaktas bort och att återfyllnad sker med friktionsmaterial som packas. Lättare bebyggelse bedöms kunna läggas på fyllningen, medan tyngre byggnader kräver grundförstärkning med pålar. Även för torvområdet på Kårslätt 1:32 väster om f.d. järnvägsspåren/nuvarande Mejselvägen, föreslås att torven schaktas bort för byggnader, körbanor och under va-ledningar, och återfylls



Obebyggd mark vid norra delen av Industrigatan

med friktionsmaterial. Grundförstärkning med pålar krävs för tyngre eller sättningskänsliga byggnader med hänsyn till att leran och silten under torven är lös. I de övriga delarna av Kårslätt 1:32 (utanför torvområdet) bedöms marken tåla lätt till medeltung bebyggelse. Grundförstärkning krävs för tung bebyggelse. Se vidare i grundundersökningen.

Någon ytterligare geoteknisk undersökning har inte utförts, då placering och utförande av framtida bebyggelse inte är närmare känd. Krav ställs därför i planen på att mer detaljerade undersökningar utförs i bygglovskedet som säkerställer att föreslagen byggnad och tänkt grundläggningsmetod är lämplig, innan bygglov medges. För vägar och körplaner skall gällande AMA Anläggning tillämpas.

Kulturhistoria/Fornlämningar

En fast fornlämning finns registrerad inom planområdet, en milsten vid Jordbrovägens östra del. Fasta fornlämningar omfattas av skydd enligt Kulturminneslagen och får inte tas bort, ändras eller skadas. Skyddet säkerställs med planbestämmelse.



Purtech (Kårslätt 1:41)

Bebyggelse och verksamheter

Planområdet består till största delen av befintlig industrimark. Bebyggelsen består av främst av diverse olika hallbyggnader, både större och mindre, som används för olika typer av industri, lager och handelsverksamheter.

På Kårslätt 1:41 ligger Purtech AB som är ortens största industri och tillverkar bilkomponenter. En del handelsetableringar finns i området, som t.ex. Karlssons varuhus och olika företag inom bilreparationer och däckservice, trävaror och snickeri, vvs, kakel m.fl. En bensinstation finns i korsningen Jordbrovägen/Industrivägen och en dieseltapp vid Industrivägen/Vinkelvägen.

I planen föreslås att den industri och den handelsverksamhet som finns i området idag bekräftas och ges möjlighet att utvecklas och att ny handel resp. småindustri kan etableras längs Industrigatans norra del. I det yttre sydvästra resp. sydöstra hörnen i anslutning till Jordbrovägen (på fastigheterna Ed 1:34 samt Kårslätt 1:23 och 1:17) medges även kontorsverksamheter. E n bowlinghall och restaurang finns på fastigheten Ed 1:34 och för denna fastighet samt för Ullerön 1:42 där det sedan tidigare finns en go-cartbana, medger planen i tillägg även idrottsändamål. Den bilservice och de två bensinstationer som finns i området bekräftas.



Planförslaget specificerar markanvändningen, men är i övrigt flexibelt utformat och exploateringsmöjligheterna styrs av byggnadshöjder och s.k. 'prickmark' längs gator och för ledningsdragningar i området.

Ett bostadshus finns vid Gamla Bengtsforsvägen på mark som idag är planlagd som industrimark. På intilliggande fastighet (Kårslätt 1:23) finns ett hus som tidigare varit bostad men som idag används som kontor. För båda fastigheterna föreslås beteckningen HK (Handel, kontor).



Exempel på byggnader i området

Gator och trafik

Industri- och handelsområdet nås från huvudgatan Jordbrovägen, via infarterna från Industrigatan och Vinkelvägen. Planområdet nås också från Gamla Bengtsforsvägen i öster. Industrigatan, som sträcker sig från Jordbrovägen till

Gamla Bengtsforsvägen, är den större gatan som löper genom området och från den går i sin tur mindre angöringsgator. Ingen förändring av gatunätet föreslås. Då även handelsetableringar tillåts kan en viss ökning av trafiken förväntas, men Industrigatan är bred (16-18 meter har reserverats i plan sedan tidigare) och bedöms ha en god kapacitet ytmässigt om ev. förbättringsåtgärder skulle behöva bli aktuella.

Jordbrovägens östra anslutning till väg 164/166 (utanför planområdet) bildar en fyrvägskorsning, vilken i förslaget till fördjupad översiktsplan för Ed föreslås stängas. I gällande detaljplan DP23 redovisas en ny anslutning närmare planområdet, som bildar ett trevägskors.



Industrigatan, sett från Jordbrovägen

Transporter och leveranser sker via det lokala gatunätet. Varumottagning, inlastning och liknande sker på kvartersmark inom respektive fastighet.

Gång- och cykeltrafik når området via separat gång/cykelväg längs Jordbrovägen. Inom området sker gång- och cykeltrafik på lokalgatorna, som är relativt breda (10-18 m). Kommunen undersöker möjligheten att anlägga separat gc-väg längs Industrigatan.



Industrigatan

Jordbrovägen trafikeras med bussar av Västtrafik. På vägen finns två busshållplatser.

Planområdet omfattar även infarten till Ed från väg 164/166. Vägen går mellan Åmål och Strömstad och skär genom Dals-Eds kommun i öst-västlig riktning. I korsningen med väg 2183 in mot Eds samhälle är hastigheten begränsad till 60 km/h, men det finns idag inga separata körfält för svängande trafik. I en trafikstudie (Trafikstudie Ed, ombyggnad av korsningen väg 164/166 och väg 2183, utförd av Vectura 2011-01-17) har olika utformningsförslag för att förbättra trafiksäkerheten jämförts. Förslag med ett nytt vänstersvängfält har av kommunen bedömts som det mest kostnadseffektiva. Med stensatta mittrefuger, portaler och bra belysning bedöms korsningen bli betydligt trafiksäkrare än med nuvarande utformning. Fortsatt arbete sker i samråd med Trafikverket.

Parkering, tillgänglighet

Parkering anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Marken är plan och har goda förutsättningar att tillgodose tillgänglighetskrav.

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

VA, dagvatten: Fastigheterna är anslutna till det kommunala va-nätet. En separat dagvattenutredning har utförts för området med naturmark norr och söder om Industrigatan (WSP 2012-08-28). För att inte överbelasta recipienten, ska dagvatten från nya exploaterade ytor kring Industrigatan ledas till ett gemensamt fördröjningsmagasin i nordvästra delen av Kårslätt 1:32. Vattnet ska fördröjas, renas och flödesreduceras och kan, beroende på de framtida verksamheterna, eventuellt behöva oljeavskiljning eller motsvarande.

Vid ev behov av markavvattning krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Fastigheterna Ed 1:34 och 1:217 med angränsande natur- och parkmark omfattas av tertiär skyddszon för vattentäkt. Särskilda skyddsföreskrifter gäller.

El/tele: Elnätet i området ägs av Vattenfall. Transformatorer finns på flera ställen i området, längs Industrigatan, Vinkelvägen och Gamla Bengtsforsvägen. Plats för en ny transformator finns även markerad på norra sidan av Industrigatan i gällande plan. Platsen föreslås vara kvar ifall behov av en ytterligare station skulle uppstå i framtiden.

Energi: Fastigheterna inom området har individuell uppvärmning av olika slag. Arbete med värmeplan för Jordbrons industriområde pågår och en förstudie redovisar tre alternativa förslag till gemensamma lösningar.

Avfall: Återvinningsstation finns inom området (på Kårslätt 1:36). Avfallshanteringen för de nya fastigheterna kommer att ske enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Förorenad mark, radon

En översiktlig radonkartering har gjorts över hela kommunen. Enligt karteringen ligger planområdet i ett normalriskområde för markradon och rekommendationen är att husgrunder ska byggas med radonskyddat utförande.

Förorenad mark kan enligt länsstyrelsens kartering 990624 finnas på fastigheter inom planområdet: Ed 1:35 (Uno-X) och Ed 1:118 (Eds däck) riskklass 2, Kårslätt 1:27 och Kårslätt 1:29, riskklass 3. Detta ska beaktas vid markarbeten på fastigheten och ev. påträffade föroreningar ska anmälas till kommunens miljökontor. Utöver detta är inte några ytterligare föroreningar av marken kända.

Buller

Planområdet och omgivningarna nås sannolikt av buller från väg och järnväg, men de verksamheter som finns eller planeras i planområdet är inte särskilt bullerkänsliga. Bullernivåerna från väg 164/166 resp järnvägen bedöms inte överstiga Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller med avseende på dessa verksamheter.

För annat buller som verksamheterna själva alstrar, t.ex. från fläktar, lastning eller liknande, brukar Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller tillämpas. De riktvärden som anges är 50 dB ekvivalentnivå på dagtid (kl. 07-18), 45 dB efter kl 18 och 40 dB efter kl 22 för bostäder som påverkas av buller. För arbetslokaler (tyst verksamhet) är riktvärdena 60, 55 resp. 50dB. Vid bygglovpliktiga åtgärder inom området ska tillses att bullernivåerna mot angörande bostäder eller kontor understiger riktvärdena. Likaså skall tillses att nybyggnader utförs så att gällande riktvärden för buller utifrån kan uppfyllas. De administrativa bestämmelserna innehåller hänvisning till Naturvårdsverkets riktlinjer.

Farligt gods

Hantering av farligt gods sker i viss omfattning vid de två befintliga bensinstationerna i området. Hantering av farligt gods sker också hos Purtech AB, Kårslätt 1:41. Eds brandstation ligger omedelbart väster om planområdet , vid infarten från väg 164, vilket innebär att insatstiden är minimal vid en eventuell olycka eller brand. Enligt Dalslands Miljökontor, som bedriver miljötillsynen på företaget, innebär inte verksamheten någon risk för angränsande handelsområde.

Vid nybyggnad i närheten av bensinstationerna skall riktvärdena i SÄIFS 2000:2 med ändring 2000:5 (Hantering av brandfarliga vätskor) och Räddningsverkets handbok Maj 08 "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" tillämpas.

Länsväg 164/166 utgör transportled för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planområdet uppgår till över 130 m och här finns industri- och handelsbebyggelse. Särskild riskanalys för detaljplanen i detta avseende har därför inte ansetts erforderlig.

Järnvägen norr om planområdet är generellt transportled för farligt gods. Upprättad riskanalys (Cowi 2013-01-17) rekommenderar barriär, dike eller nivåskillad mellan järnvägen och planområdet som hindrar att vätska rinner in på planområdet. Längs järnvägen finns ett dike 1-1,5 m djupt och större delen av marken söder om järnvägen ligger upp till 2 m över spårens nivå. I samband med exploatering kommer dessutom de få låga partierna mot järnvägen att fyllas upp. Området bedöms därför ha ett tillfredställande skydd.

Utifrån analysen redovisas mot järnvägen en bebyggelsefri zon om 40 m bredd. (Byggnader inom 40 m från järnvägen skall ha fasader mot järnvägen i obrännbart material.) Luftintag skall placeras så långt från järnvägen som möjligt och entréer får inte vetta mot järnvägen. Minst en utrymningsväg bör vetta åt annat håll. I del av den bebyggelsefria zonen tillåts heller inte parkering. Se vidare i riskanalysen. Större delen av järnvägen ligger lägre än angränsande byggbar mark.

Övrigt

Det nya vänstersvängfält som planeras vid infarten till Ed innebär att trafiksäkerheten förbättras i korsningen.

Mellan föreslaget handelsområde på Ullerön 1:30 m fl och järnvägen föreslås krav på stängsel för att hindra spårspring.

GENOMFÖRANDE

Organistatoriska och administrativa frågor

Tidplan

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt PBL 5 kap 6 § (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	april 2012
Granskning	september/oktober 2012
Antagande av nämnd/ kommunfullmäktige	

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna 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

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Nya etableringar och exploateringar genomförs i sin helhet av respektive fastighetsägare. Anläggande av planterat skyddsområde mot bostäderna väster om planområdet ska utföras av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger inte upphov till nya fastighetsbildningar. Blir det aktuellt i framtiden tar respektive fastighetsägare initiativ till och svarar för erforderliga fastighetsbildningar.

Tekniska frågor

Erfoderliga kompletterande utredningar i det fall det krävs, t.ex. för geoteknik, ansvarar respektive markägare för.

MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan eller ett program upprättas eller ändras, ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

En s.k. behovsbedömning för MKB, utformad som en slags checklista, har tagits fram och utifrån den har en samlad miljöbedömning gjorts. Behovsbedömningen med kommentarer följer med som en bilaga till planbeskrivningen. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att den handel som finns i området idag bekräftas permanent och att fler handelsetableringar blir möjliga i framtiden. Det kan innebära en viss trafikökning i området, men vägnätet bedöms ha kapacitet och skulle förbättringar behövas finns gott om markutrymme för det. Planen bekräftar och ger möjlighet till småindustri, och i vissa delar även kontor och idrottsändamål. Den industri som finns i området bekräftas.

Planen innebär också att infarten till Eds tätort får en trafiksäkrare utformning.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad genom Björn Johansson och Åsa Lundgren. Kommunal handläggare har varit Eva Karlsson, Dals-Eds kommun.

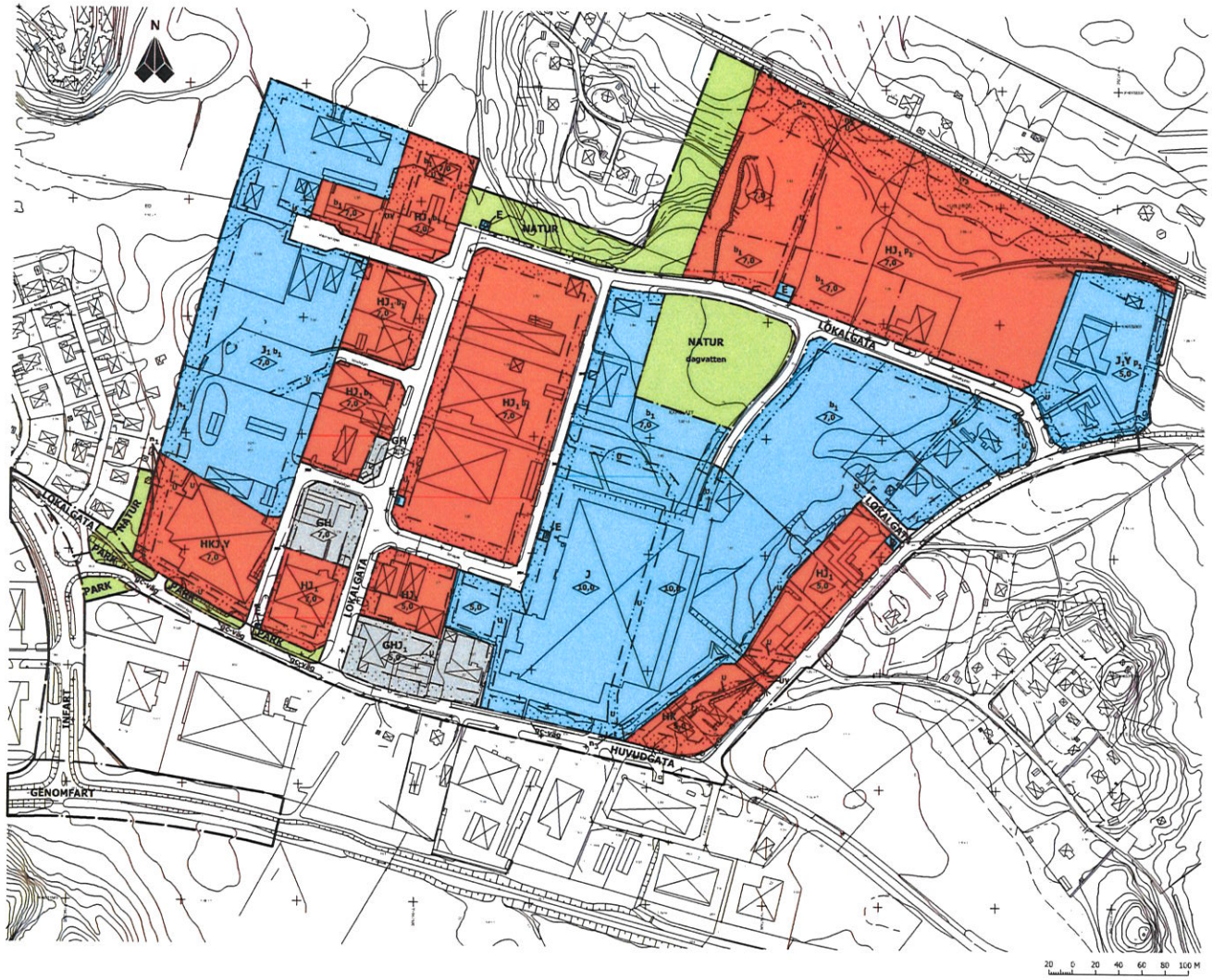
Revidering

Efter granskning har planförslaget reviderats i enlighet med rekommendationerna i riskanalysen och kommentarer i granskningsutlåtandet. Beskrivningen är reviderad i avsnitten Störningar/farligt gods, trafik och dagvatten och plankartan i området närmast järnvägen (tillkommande bestämmelser) samt avseende buller, fornlämning och krav på markundersökning. Ändringarna är av redaktionell art.

WSP Sverige
Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Tel: 08-688 60 00
Fax: 08-688 69 99
www.wspgroup.se

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE

WSP



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- GENOMFART — Genomfartstrafik
- INFART — Infartstrafik
- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde
- PARK — Parkmark

Kvartersmark

- E — Teknisk anläggning (transformatorstation). Högsta byggnadshöjd 2,5 meter
- GHJ_1 — Bilservice, handel, småindustri (ej störande eller tillståndspliktig verksamhet)
- HJ_1 — Handel, småindustri (ej störande eller tillståndspliktig verksamhet)
- HK — Handel, kontor (ej hotell)
- HKJ_1Y — Handel, kontor (ej hotell), småindustri (ej störande eller tillståndspliktig verksamhet), idrott
- J — Industri
- J_1 — Småindustri, ej störande eller tillståndspliktig verksamhet
- J_1Y — Småindustri (ej störande eller tillståndspliktig verksamhet), idrott

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- **gc-bana** — Gång- och cykelbana
- **dagvatten** — Anläggning för fördröjning, rening och flödesutjämning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- **u** — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- **y** — Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas
- Stängsel ska anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- b_1 — Innan bygglov medges ska detaljerad geoteknisk undersökning utföras för att säkerställa lämplig grundläggning.
- p_1 — Luftintag och entréer ska placeras mot söder

MARKENS ANORDNANDE, STÖRNINGSSKYDD

- n_1 — Planterat skyddsområde, får ej användas för parkering eller upplag
- n_2 — Skyddszon, får ej användas för parkering
- n_3 — Fornlämning, skydd enligt KML

Naturvårdsverkets riktlinjer för buller ska tillämpas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft

UPPLYSNINGAR

Planområdets sydvästra del omfattas av skyddsområde för vattentäkt, särskilda skyddsföreskrifter gäller.
Eventuella påträffade markföroreningar ska anmälas till kommunens miljökontor.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Tomtgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för ledningsrätt
- Servitutsgräns
- Byggnader (fakkontur karterad)
- Byggnader (fasadlinje karterad)
- Skärmtak
- serv 1 — Servitut
- KÄRSLÄTT — Traktnamn
- 1:2 5:1 — Registernummer
- Lr 2 — Ledningsrätt
- ga:1 — Gemensamhetsanläggning
- Vägkantsr
- Gränspunkt
- Punkt i ritnät
- Fornlämning
- Stenmur
- Häck
- Stängsel
- Nivåkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe

Grundkarta över JORDBRON

Dals-Eds kommun, Västra Götalands län

Fastighetsredovisningen aktuell 2012-09-05
Detaljredovisningen aktuell 2012-09-06
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge
Mätklass: III

Koordinatsystem
I plan: SWEREF 99 12 00
I höjd: RH 00
Beteckningsstandard: HMK
Fredrik Mollin, Mätningsingenjör, Metria
Sign: .....

HANDLINGAR
- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning

Detaljplan för JORDBRONS industri- och handelsområde

Dals-Eds kommun
Västra Götalands län

	BESLUTSDATUM	INSTANS
SAMRÅDSHANDLING	2013-01-29	PBN
ANTAGANDE	2013-03-20	KF
LAGA KRAFT	2013-04-23	

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad, 2012-09-06
Reviderad 2013-01-24

Björn Johansson	Åsa Lundgren	Eva Karlsson
Arkitekt	Arkitekt	Kommunal handläggare

SKALA
1:2000 (A1)

R:\1560\ritmall 09 JORDBRON\LEDNINGAR JORDBRON\LEDNINGAR JORDBRON_RUTNÄT 2013-05-22 1100 AV ANNAGRE SJUNGER