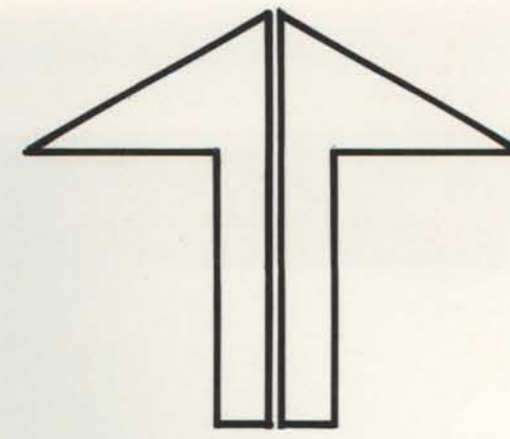


DETALJPLAN FÖR DEL AV  
LEOMRÅDET MM  
I ED DALSS-EDS KOMMUN  
ÄLVSBOGERS LÄN



PLANKARTA

BORÅS 1993 09 15  
SAMPLAN AB

*Sven Johansson*  
IVAN NILSSON, ARKITEKT SÄR

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR  
DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLAND-  
RÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

GRÄNS FÖR PLANDRÅDET RITAD 3m UTANFÖR OMRÅDET  
ANVÄNDNINGSGRÄNS  
EGESKAPSGRÄNS

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

ALLMÄNNA PLATSER  
L-GATA GATA SOM INGÅR I LOKALNÄTET  
HUVUDGATA TRAFIK MELLAN OMRÅDEN  
LOKALGATA LOKALTRAFIK  
NATUR NATUROMRÅDE  
LEK ANLAGD LEKPAK  
GC-VÄG GÅNG- OCH CYKELVÄG

KVARTERSMARK

B BOSTÄDER  
C SAMLINGSLOKALER  
E TEKNISKA ANLÄGGNINGAR  
H RÖKERI  
K KONTOR  
N KANOTUTHYRNING  
P PARKERING  
VATTENOMRÅDEN  
WL FISKODLING

EGESKAPSBESTÄMMELSER

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER  
+0,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET  
Tunnel GÅNGTUNNEL  
gc-väg GÅNG- OCH CYKELVÄG  
veg VEGETATIONEN SKALL BEVARAS

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE  
U MARKEN FÄR INTE BEBYGGAS  
MARKEN SKALL VARA TILGÄNGLIG FÖR  
ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

MARKENS ANORDNANDE

parkering PARKERING SKALL FINNAS

utfart UTFART FÄR INTE ANORDNAS

placering HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 4,5m FRÅN GRANNTOMT  
DÄR DE INTE SAMMANBYGGS

utförning I II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR  
fril/par FRILIGGANDE HUS ALT. PARHUS  
V VIND FÄR INTE ANORDNAS

byggnadsteknik b ENDAST KÄLLARLÖSA HUS

värdefulla byggnader och områden q VÄREFULL MILJÖ. ÄNDRING AV EN BYGGNAD FÄR  
INTE FÖRVÄNSKA DESS KARAKTÄR ELLER ANPASS-  
NING TILL OMGIVNINGEN. BYGGNADEN FÄR INTE RIVAS

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

allmänt ändamål a ALLMÄNT ÄNDAMÅL. KOMMUNEN HAR RÄTT OCH  
SKYLDIGHET ATT LÖSA IN MARKEN

genomförandetid genomförandetiden slutar 2005 12 31

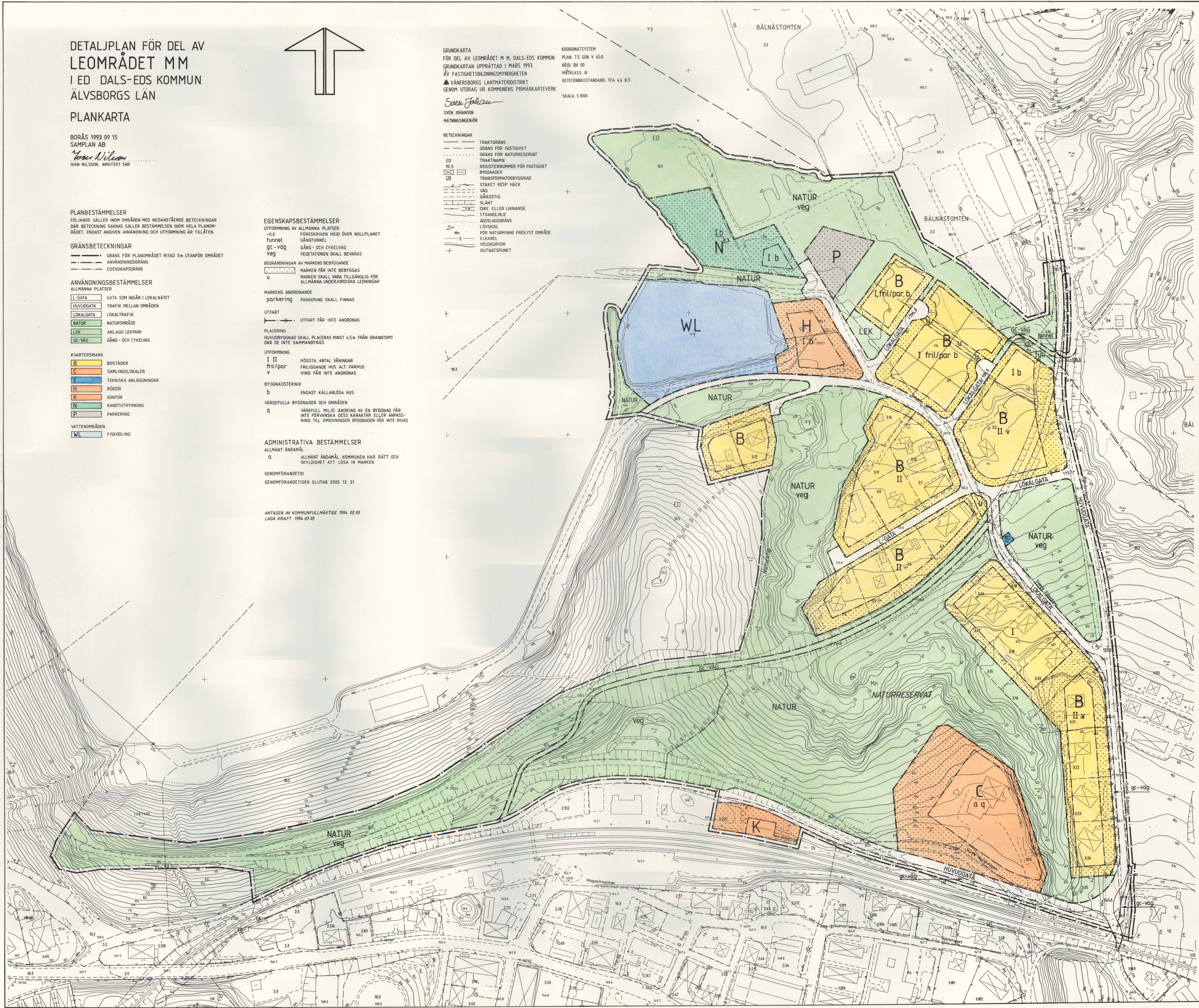
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1994 02 03  
LAGA KRAFT 1994 03 03

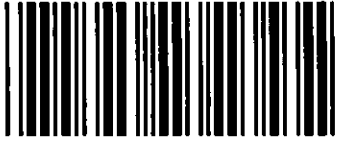
GRUNDKARTA  
FÖR DEL AV LEOMRÅDET M M, DALSS-EDS KOMMUN  
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 1993  
AV FASTIGHETSBLIDNINGSMYNDIGHETEN  
VÄNERSBOGERS LANTMÄTERIDISTRIKT  
GENOM UTDRAG UR KOMMUNENS PRIMÄRKARTEVERK

*Sven Johansson*  
SVEN JOHANSSON  
MÄTNINGSINGENJÖR

KOORDINATSYSTEM  
PLAN: 75 GON V 650  
HÖJD: RH 00  
MÄTKLASS: III  
BETECKNINGSTANDARD: TFA 4.6 B.5  
SKALA 1:1000

BETECKNINGAR  
TRAKTGRÄNS  
GRÄNS FÖR FASTIGHET  
GRÄNS FÖR NATURRESERVAT  
TRAKTNAMN  
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET  
BYGGNADER  
TRANSFORMATORBYGGNAD  
STAKET RESP HÄCK  
VÄG  
GÅNGSTIG  
SLÄNT  
DIKE ELLER LIKNANDE  
STRANDLINJE  
ÄGOSLAGSGRÄNS  
LÖVSKOG  
FÖR NATUROMRÅDE  
ELKABEL  
HÖJDKURVOR  
RUTNÄTSPUNKT





**Akt nr:**  
**1504 - 418**

\*AU\$1504-418\*

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band

.....<sup>33</sup>..... numrerade sidor

.....<sup>1 rulle</sup>..... kartor

1 rull

**DALS-ED 1504-418**

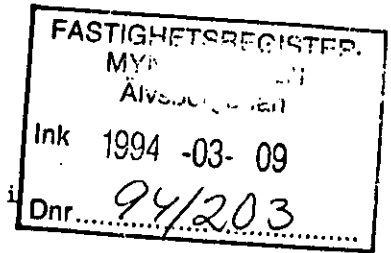


LÄNSSTYRELSEN  
Älvsborgs län  
Miljö och planenheten

Gunnar Wockatz  
Tel. 0521/27 02 05

BESLUT  
1994-03-03

2023-1784-94



Kopia till  
Planfunkt 2 ex  
Förvaltningsenheten  
Lantmäteriet 2 ex  
Telia  
VVÄ-P  
Byggnadsnämnden

Kommunfullmäktige i  
Dals Eds kommun  
668 00 ED

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för  
DEL AV LEOMRÅDET M.M. i Ed, Dals-Eds kommun

Kommunfullmäktige har den 3 februari 1994 antagit detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens antagandebeslut.

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

=====

**LAGAKRAFT**

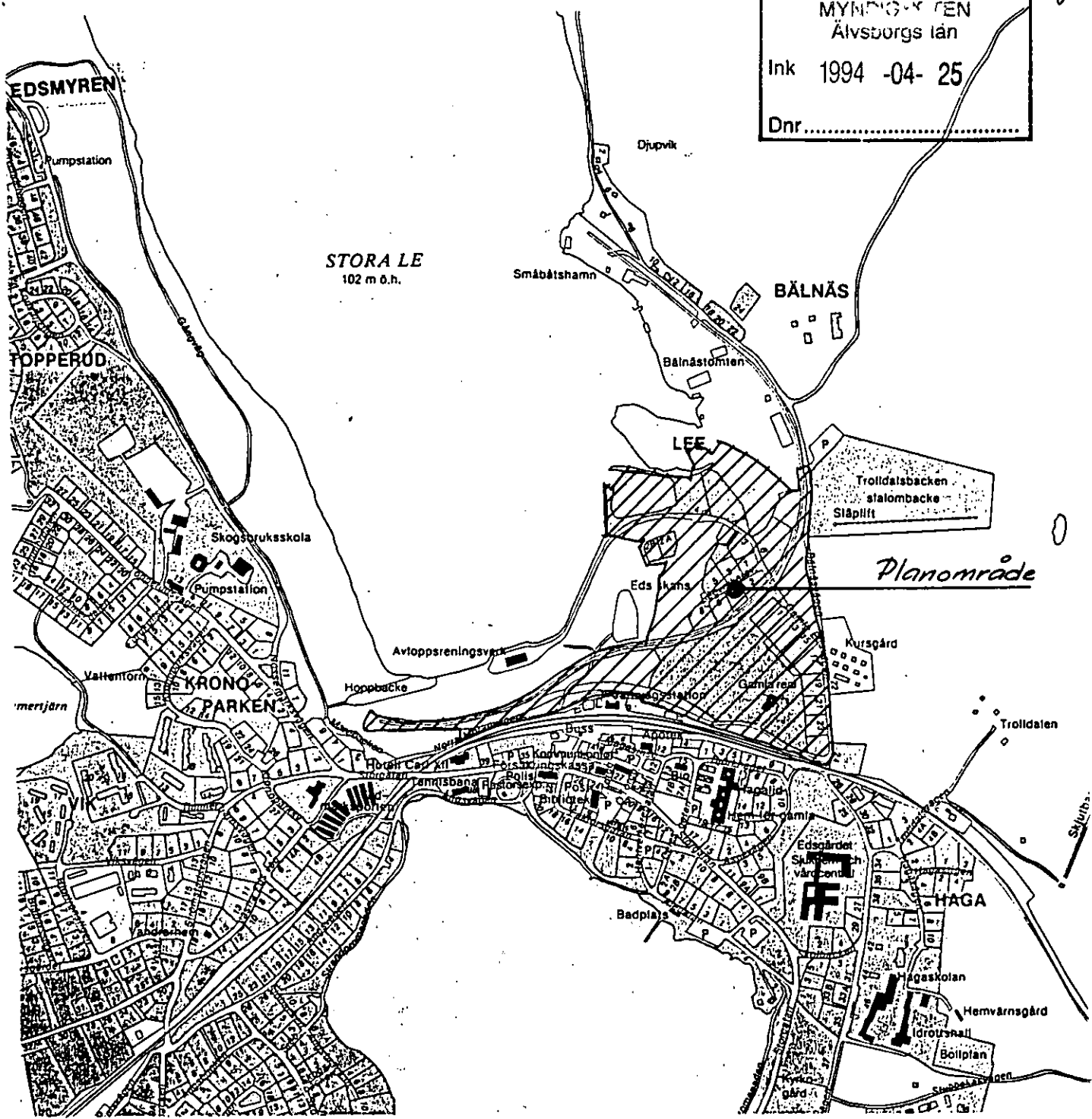
Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 3 mars 1994.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om expediering av planhandlingar.

Gunnar Wockatz

FASTIGHETSREGISTER-  
 MYNDIGHETEN  
 Älvsborgs län  
 Ink 1994 -04- 25  
 Dnr .....



DETALJPLAN FÖR DEL AV  
 LEOMRÅDET M M  
 I ED, DAL-S-EDS KOMMUN  
 ÄLVSBOGGS LÄN  
 SAMPLAN AB

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV LEOMRÅDET M M I ED, DALS-EDS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

#### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Plan- och illustrationskarta med planbestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning  
Utlåtande efter utställning

#### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att anpassa planen till befintliga förhållanden och att planlägga mark för bostäder, fiskodling m m och för kanotuthyrning samt att förändra trafiksystemet efter ändrade förutsättningar.

#### PLANDATA

##### Läge

Planområdet ligger i samhällets nordöstra del vid Stora Le. Det begränsas av Stora Le, del av området för Lee Bruk, naturområdet med bland annat slalombacken öster Bälänsvägen, järnvägsområdet samt den västra gränsen för nu nedlagt stickspår till bruket.

##### Areal

Planområdet omfattar närmare 20 hektar.

##### Markägare

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Dals-Eds kommun. Del av Bälänstomten 2:2 ägs av HIB Royal Crown Hotels & Resorts AB. Järnvägsmarken ägs av Banverket. De bebyggda bostadsfastigheterna är privatägda.

#### TIDIGARE

#### STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplan

I antagen översiktsplan för kommunen uttalas att mark för bland annat service och verksamheter skall tillskapas i centralorten. I pågående fördjupad översiktsplanering för Ed redovisas planområdet för bostäder

- och verksamheter samt ändrad vägsträckning i enlighet med förevarande planförslag.
- Detaljplan** Den östra delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagd. Detaljplaner för delar av området är fastställda 1946-11-19, 1950-01-27, 1960-12-23, 1963-05-06 och 1977-05-10. I dessa är området utlagt som park och för järnvägs- bostads- och industriändamål.
- Naturresevat** Den södra delen av ravinen i planområdets mitt har 1963-07-05 på kommunens begäran förordnats som naturpark enligt 12 och 13 §§ naturskyddslagen. Förordnandet jämställs med naturresevat.
- Strandskydd** En mindre del av området omfattas av strandskydd för Stora Le.
- Övriga kommunala beslut** Kommunen har 1990-00-00 beslutat bygga om Bälänsvägen i samband med framdragandet av VA-ledningar till Bälänområdet.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är mycket kuperat. Höjdskillnaderna inom planområdet uppgår till cirka 40 meter. Den västra delen utgörs av en del av slänten mot Stora Le, medan den östra delen utgörs av ett ravinlandskap och en nordsluttning. Den norra delen har emellertid måttliga nivåskillnader och utgörs delvis av utfylld mark och en invallad del av Stora Le. I samband med att zig-zag-banan, stickspåret till Lee Bruk, byggdes, gjordes omfattande markarbeten med schaktningar och bankningar.

Vegetationen inom området utgörs av blandskog med stort inslag av löv. Ravinområdet har en intressant lundflora. Området mellan Bälänsvägen och Gamla Edsvägen består av en vitsippsbacke, beväxt med lövträd.

På tomtmarken finns bland annat fruktträd, buskar och gräsmattor. "Gamla Real" är omgivet av en värdefull och tilltalande ädellövskog. Den nordligaste delen av området är beväxt med en slyartad lövskog.

- Geotekniska förhållanden** Huvuddelen av området består av en stor grusformation med god bärighet. I den nordligaste delen finns uppfylld mark med begränsad bärighet och högt grundvatten. För en ravin öster Bälänsvägen finns vissa skredrisker enligt en tidigare undersökning. Den nya vägen har projekterats med hänsyn till dessa risker.
- En geoteknisk undersökning av den centralt belägna ravinen har 1993-03-22 företagits i fyra punkter enligt det förslag, som Statens Geotekniska Institut lämnat i sitt yttrande över samrådshandlingarna 1993-01-13. Enligt resultatet av undersökningen består marken här av finsediment. Lerlager förekommer mellan cirka två och sex meters djup och är som mest cirka tre meter tjocka. Lerlagren är normalt halvfasta till fasta. Under lerlagren finns halvfasta till fasta friktionsjordarter i minst 10 meter tjocka lager.

Fast botten och sten, block eller berg har påträffats på 15,6 till 20,4 meters djup.

Vid undersökningstillfället fanns fria vattenytor 0,4 till 0,7 meter under markytan.

Tidigare stabilitetsberäkningar inom området visar säkerhetsfaktorer på mellan 1,4 och 1,7 för glidytor lokalt intill slänkrön. Det kan inte uteslutas, att säkerhetsfaktorn kan vara mindre än 1,4 lokalt inom ravinens östra slänt.

Utlåtandet avslutas med med en rekommendation att eventuell bebyggelse eller uppfyllnad inom ravinområdet måste föregås av en detaljerad stabilitetsutredning.

#### Riksintressen

Ed berörs av geografiska riktlinjer för Dalsland - Nordmarken, av riksintressen för naturvård (Dals-Eds platån med Lille Le samt Stora Le med strandområden), för kulturminnesvård och för rörligt friluftsliv.

De geografiska riktlinjerna och riksintresset för rörligt friluftsliv syftar till att främja turism och friluftsliv. Planen anvisar områden för kanotuthyrning och fiskrökeri, vilka båda kan bedömas vara av värde för dessa intressen.

Riksintresset för naturvård omfattar Dals-Eds-platån med Lilla Le och Stora Le med strandområden. Planen innebär en mindre utökning av bebyggelsen och en ombyggnad av tillfartsvägarna. I den redovisade bassängen för fiskodling förutsätts ingen utfordring att ske.

Det kulturhistoriska riksintresset har fyra kärnområden men omfattar hela centralorten. Inget av kärnområdena berör planområdet. Planen innebär inga ingrepp i kända fornlämningar.

Kommunen bedömer att planen inte motverkar berörda riksintressen.

#### Övriga bevarandebestånd Natur

Den intressantaste naturformationen inom området utgörs av en markerad ravin med en värdefull lundflora. På grund av sitt stora naturvärde har den södra delen av ravinen 1963 förordnats som naturpark. För området råder förbud att utan tillstånd ta bort, skada eller döda växter eller djur samt deras bon, ägg m m. Avverkning och skogsröjning, som behövs för områdets vård, får ske efter särskild prövning. Det samma gäller uppgrävning, omläggning eller framdragande av ledningar. Området skall skyltas och utmärkas till sina gränser.

Området ägs och förvaltas av kommunen.

Den norra delen av ravinen har i planen redovisats som naturområde.

Området mellan Gamla Edsvägen och Bälånsvägen är beväxt med lövskog och har en vacker lundvegetation. Vid projekteringen av den nya vägen har stora ansträngningar gjorts att bevara området. Inga förändringar föreslås beträffande slänten mot Stora Le.



Delar av de nämnda områden är intressanta för främst fågellivet. Vid skötsel av områdena förutsätts, att stor hänsyn tas till dessa bevarandebestämmelser genom att olika biotoper, eventuella boträd och döda träd m m bevaras.

Områdena betecknas som "Natur" i planen.

#### Kulturminnesvård

Norr gångtunneln under järnvägen och norr järnvägsstationen finns två resta stenar, vilka utgör fasta fornlämningar.

I den västra delen tangerar planområdet resterna av ett bröstvärn från 1718.

Gamla Realskolan ägs av kommunen. Den uppfördes ursprungligen 1898 som tjänstebostad åt Dalslandsbanans trafikchef. Den är uppförd i tidsenlig och påkostad panelarkitektur med ursprungliga inredningsdetaljer. Genom att Norra Moränvägen rätas kan området utökas mot söder. Hela området bedöms vara kulturhistoriskt intressant och har fått skyddsbestämmelser.

Det tidigare stickspåret till Lee Bruk bedöms ha ett kulturhistoriskt värde genom att det utgör minne från en tidig industriepok. Det ger en tydlig bild av de förhållanden, som den tidens järnvägsbyggare hade att arbeta under. Hela banvallen väster Gamla Edsvägen förutsätts att bli bevarad för framtiden.

#### BEBYGGELSEOMRÅDEN

##### Bostäder

Utmed Gamla Edsvägen finns åtta bebyggda bostadstomter. En nionde obebyggd bostadstomt, Ed 3:25, har utgått och delvis lagts till Ed 3:24. Bakom fastigheterna Ed 3:19-21 finns tre små fastigheter, Ed 3:15-17. Dessa omfattas av förordnandet som naturreservat och kan därför inte läggas till framförvarande fastigheter.

På Le-området i övrigt finns tolv bebyggda bostadsfastigheter. På Ed 3:6 och 3:9 har användningsgränsen anpassats till faktiska förhållanden. Fastigheten Ed 3:2 har anpassats till den nya vägsträckningen, varvid det södra hörnet kapats men i gengäld ett större område i sydost lagts till tomten.

I planens nordligaste del har ett område för enbostadshus eller parhus lagts ut. Nio tomtplatser har illustrerats på plankartan. På grund av VA-ledningarnas höjdlägen får inte källare anordnas.

##### Samlingslokaler

"Gamla Real" har renoverats på senare år och används nu av kommunen och föreningar för sammanträden, studiecirklar m m. Området med Gamla Real har betecknats som kulturhistorisk miljö och givits skyddsbestämmelser. Det kan därför sägas bli ett kommunalt byggnadsminne.

- Handel** I den norra delen har ett område för handel lagts ut. Det är avsett för ett befintligt fiskrökeri med försäljning. Den invallade delen av sjön betecknas som område för fiskodling och avses komplettera verksamheten.
- Turism** Längst i norr har ett område för kanotuthyrning redovisats. Det är avsett för den verksamhet, som nu bedrivs inom planområdet. Parkeringsområdet intill är främst avsett som kundparkering till verksamheten.
- Övrig service** Ett område, betecknat med "K", inrymmer ortens företagshälsovård. Planområdet ligger inom centralorten och har därför god tillgång till erforderlig service.
- Vattenområden** Som nämnts redovisas den invallade delen i planens nordvästra del som område för fiskodling. Bassängen avses för sumpning av fisk utan utfodring. För fiskodlingen krävs tillstånd från länsstyrelsen.
- Tillgänglighet** Den nya bebyggelsen inom planområdet ges tillgänglighet enligt kraven i plan- och bygglagen 3 kap 7 §. I samband med eventuella till- och ombyggnader av den befintliga bebyggelsen ökas tillgängligheten enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 3 kap 7 och 10 §§.
- Störningar** Kommunens reningsverk ligger väster planområdet. Störande lukt från detta har inte påtalats. Inte heller fiskrökeriet har inneburit störningar på omgivningen. Förhållandena bevakas av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Andra störningar än de nämnda torde inte behöva befaras.
- Friytor** Friytorna inom planområdet har betecknats som "Natur", vilket innebär att områdena gallras och rensas så att naturmarks karaktären bibehålls. För reservatsområdet gäller särskilda bestämmelser. Med sitt läge vid Stora Le, slalombacken, småbåtshamnen och stora strövområden har området mycket stora förutsättningar för sport och friluftsliv. För de mindre barnen förutsätts lekutrymme på tomtmark. En mindre lekplats har redovisats i planens norra del.
- Gator och trafik** Området nås från Norra Moränvägen samt genom en tunnel under järnvägen även från Gamla Edsvägen. Att bredda järnvägstunneln skulle innebära stora störningar för tågtrafiken och bli mycket kostsamt. Norra Moränvägen betraktas därför som huvudtillfart till området. Den del av vägen, som ligger öster järnvägsstationen, är kommunal väg och föreslås att breddas och rätas. Korsningen till gamla Edsvägen byggs om på bekostnad av en bildad bostadsfastighet. Även Bälänsvägen och anslutande del av Gamla Edsvägen byggs om, varvid lutningen som mest blir cirka 10 %.

En ny anslutning från den ombyggda Bälänsvägen byggs till Gamla Edsvägen och trafikmatar planområdets norra del. Den del av Gamla Edsvägen, som ligger vid fastigheterna Ed 3:20-26 skulle kunna utformas som återvändsgata. Med tanke på vägens lutning har en rundkörningsmöjlighet bedömts önskvärd.

Parkering sker huvudsakligen på tomtmark. Kanotuthyrningen har emellertid behov av större parkeringsutrymme, varför ett särskilt parkeringsområde har redovisats. Det kan även tjäna som parkeringsområde i reserv för slalombacken.

På del av zig-zag-banan har en gång- och cykelväg anlagts. Den ansluter till Norra Moränvägen intill gångtunneln under järnvägen.

Utmed Norra Moränvägen och Gamla Edsvägen redovisas en gång- och cykelväg, vilken ansluter till den befintliga vid Ed 3:3. Den fortsätter sedan via en lokalgata och en gångtunnel under Bälänsvägen mot slalombacken. Planen ger även möjlighet till en gång- och cykelväg mot norr utmed stranden.

#### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till alla erfoderliga tekniska system. Befintliga vatten- och avloppsledningarna ligger på gatemark och i mindre utsträckning på tomtmark inom u-område. Då källare inte får anordnas i den lägre belägna norra delen kan pumpning av avloppet undvikas.

Vattenfall svarar för försörjning med elektrisk kraft. Invid Gamla Edsvägen har ett område redovisats för befintlig transformatorstation.

Avfall tas om hand av kommunen. Vid nybyggnad bör soprum för källsortering förberedas.

#### Värme

Uppvärmningssätt är ännu inte bestämt.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandetid fram till 2005-12-31 har ansetts lämplig för planområdet med tanke på att utbyggnadstakten inte helt kan bedömas.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har främst byggnadsinspektör Evert Pettersson medverkat.

Konsult och planförfattare har varit Samplan AB i Borås genom arkitekt Ivan Nilsson och karttekniker Anna-Märta Willborg.

Borås 1993-09-15  
SAMPLAN AB

*Ivan Nilsson*

Ivan Nilsson  
Arkitekt SAR

**VUNNIT LAGA KRAFT**  
den ...3...13... 1994...

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV LEOMRÅDET M M I ED, DALS-EDS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA

#### FRÅGOR

#### Tidplan

Planarbetet har bedrivits med sikte på samråd under vintern 1992-93 och utställning under hösten 1993. Planen skulle då kunna antagas av kommunfullmäktige på nyåret 1994. När antagandebeslutet vunnit laga kraft skulle fastighetsbildning och bebyggelse kunna påbörjas.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid löper fram till 2005-12-31. Under denna tid bedöms planen kunna bli utbyggd, även om det för närvarande råder liten efterfrågan på nya bostäder.

#### Huvudmannaskap

Som framgår av bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 4 § är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen ansvarar även för gator och anordningar på allmänplatsmarken samt för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Även naturreservatet i ravinen ägs och sköts av kommunen.

"Gamla Real" ägs och förvaltas av kommunen och är att betrakta som ett kommunalt byggnadsminne.

Dammen med omgivningar med beteckningen WL, fiskodling, avses att behållas i kommunens ägo men arrenderas ut för angivet ändamål.

Områdena H, rökeri, och N, kanotuthyrning, ägs av kommunen. H-området avses att försäljas, medan N-området avses att arrenderas ut men behållas kommunägt. Även parkeringsområdet behålls av kommunen.

I genomförandet ingår även att bevara delar av zig-zag-banan som ett minne från den tidiga industriutbyggnaden i Ed.

Bebyggelse och förändringar på bostadstomterna genomförs på privat väg.

Vattenfall distribuerar elektrisk kraft.

#### Strandskydd

I samband med att planen antages ansöker kommunen om upphävande av strandskydd på områden, som är avsedda för bebyggelse.

#### Tillstånd

Innan fiskodling får bedrivas, skall tillstånd erhållas. Tillståndet söks hos länstyrelsen.

### FASTLIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen aktualiserar avstyckningar, fastighetsregleringar och ledningsservitut.

#### Fastighetsbildning

H-området och föreslagna bostadstomter bör avstyckas. Om bostadsbebyggelsen upplåts med hyres- eller bostadsrätt kan de nya fastigheterna omfatta ett helt kvarter.

Del av Ed 3:25 bör läggas till Ed 3:24 genom fastighetsreglering. Ed 3:3 bör utökas med del av förutvarande Gamla Edsvägen.

Ed 3:2 genomgår ganska betydande förändringar i det att det sydliga hörnet avskärs och den nordvästra gränsen rätas upp. Detta kompenseras mångdubbelt av att fastigheten utökas i öster med del av nuvarande järnvägsbank m m.

Fastigheten Ed 10:1 berörs något av ombyggnaden av Gamla Edsvägen-Bälänsvägen.

#### Servitut m m

För att trygga åtkomsten till underjordiska allmänna ledningar på tomtmark bör ledningsrätt fastställas.

Behov av servitut eller gemensamhetsanläggningar i övrigt bedöms inte föreligga.

### EKONOMISKA FRÅGOR

En stor kostnad inom planområdet är utbyggnaden av huvudgator och gång- och cykelvägar. Detta har bedömts nödvändigt och är ett motiv för planarbetet.

Utbyggnaden av bebyggelseområdena med lokalgator samt vatten- och avloppsledningar bedöms innebära normala kostnader.

Anslutnings- och driftskostnader för gator och VA bestäms av kommunens taxor.

## TEKNISKA FRÅGOR

Behov av andra tekniska utredningar eller undersökningar än sedvanlig geoteknisk undersökning och projektering inför byggandet kan inte förutses. Vid eventuella åtgärder intill den centralt i området belägna ravinen bör en detaljerad stabilitetsundersökning göras i enlighet med rekommendationerna i den kompletterande geotekniska undersökningen 1993-03-22.

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har främst byggnadsinspektör Evert Pettersson medverkat. Konsult och planförfattare har varit Samplan AB i Borås genom arkitekt Ivan Nilsson.

Borås 1993-09-15

SAMPLAN AB

*Ivan Nilsson*

Ivan Nilsson  
Arkitekt SAR

VUNNIT I/GÅ KRAFT

den 3.1.3 1994

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV LEOMRÅDET M M I ED, DALS-EDS KOMMUN, ÄLVSBOGERS LÄN

#### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för del av Leområdet i Ed har varit föremål för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Under samrådet har sammanlagt 9 yttranden inlämnats.

Ett samrådsmöte med berörda och allmänheten hölls i Ed 1992-12-03. Ett 25-tal personer närvarar vid mötet, där ett antal frågor diskuterades. Inga invändningar mot planförslaget framfördes.

#### INLÄMNAD SKRIVELSER

Länsstyrelsen anför i yttrande 1993-02-02 att riksintressen för naturvård, kulturminnesvård och friluftsliv berörs. De motverkas dock inte påtagligt. Vidare anför, att planförslaget inte innehåller frågor av mellankommunalt intresse. Hälsa och säkerhet kan beröras, då planförslaget berör områden, där otillräcklig släntstabilitet kan befaras.

Planförslaget överensstämmer med utkast till fördjupad översiktsplan för Ed. Det redovisar tämligen små förändringar av nuvarande markanvändning. I några avseenden kan de dock få negativ inverkan på naturvärden samt på hälsa och säkerhet.

Riksintresset för kulturminnesvård skadas inte. Behandlingen av Gamla Realskolan och zig-zag-banan är bra.

Riksintresset för naturvård säkerställs i huvudsak genom beteckningen NATUR och genom gällande reservatsbestämmelser. I den norra delen tas dock vissa naturvärden i anspråk.

Den föreslagna friliggande tomten i den nordöstra delen skulle komma att utgöra ett olyckligt ingrepp i den värdefulla ravinen och bör därför utgå. För övrig tillkommande bebyggelse bör en skyddsbestämmelse för befintlig vegetation införas.

Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras för att klargöra, om skredrisk föreligger.

Norr planområdet har impregnering av virke förekommit. Eventuell förekomst av föroreningar bör klargöras.

Planen redovisar fiskodling i en befintlig invallning av Stora Le. På grund av att sjön är av riksintresse för naturvård bör ytterligare fiskodling inte förekomma i sjön. Länsstyrelsen kan dock godtaga, att invallningen används för fisksumpning, vilket bör återspeglas i planen.

Med hänsyn till den uppfyllnad med bark, som företagits, bör dock vattnets syreförhållande och bottenens lämplighet med hänsyn till föroreningar klargöras.

Kommunen bör kontrollera, att störningar från rökeriet inte uppkommer. De nämnda hälso- och säkerhetsaspekterna bör utredas innan planen förs fram till antagande.

På grund av det låglänta läget kan lokalklimatet för föreslagen bebyggelse befaras att tidvis bli fuktigt och kyligt.

Kanotuthyrning stämmer väl med en turistisk utveckling i Ed och Stora Le och förefaller att få en god och naturlig koppling till andra framtida aktiviteter.

Planförslaget bör kompletteras beträffande gräns mellan allmän väg och gång- och cykelväg. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med uppgift om fastighetsbildning, avtal och kostnader.

Statens järnvägar påpekar i yttrande 1992-12-03 vissa felaktigheter beträffande markägare men har i övrigt ingen erinran.

Televerket framför i yttrande 1992-12-04 att teleledningar berörs men framför ingen erinran.

Vattenfall har i yttrande 1992-11-23 ingen erinran.

Kommunstyrelsens tekniska utskott beslutar 1992-12-08 att föreslå, att GC-vägen på gamla banvallen betecknas "Naturstig".

Barn- och utbildningsnämnden beslutar 1992-12-17 att godkänna planförslaget, men att kommunen bör arbeta för att cykel- och gångbana byggs mellan Missionskyrkan och järnvägsstationen samt att tunneln under järnvägen breddas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslöt 1992-12-11 att motsätta sig en fiskodling i dammen, då en sådan skulle förutsätta vattenutbyte med Stora Le, och en reningsanläggning skulle bli mycket kostsamt. Enbart en fisksumpning skulle dock inte möta något hinder. Planen bör därför omarbetas i detta avseende. Fiskodling kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Socialnämnden, beslut 1992-12-03 och Kommunala handikapprådet 1992-12-13 har ingen erinran.



BEMÖTANDE OCH  
FÖRSLAG

Länsstyrelsens synpunkter bör beaktas genom att den föreslagna tomten vid ravinen utgår och att beskrivning och planbestämmelser för föreslagen bebyggelse, fiskodlig och allmän väg kompletteras. En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Undersökning av markförhållandena beträffande bark och impregneringsrester bör utföras. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras på sätt som angivits. SJ:s och televerkets påpekande bör beaktas. Kommunstyrelsens tekniska utskott bör tillmötesgå. Barn- och utbildningsnämndens önskemål noteras men kan inte nu inarbetas i planen. Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter har beaktats.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta att låta ställa ut planen efter det den kompletterats på beskrivet sätt.

Borås 1993-09-15

SAMPLAN AB



Ivan Nilsson  
Arkitekt SAR

VUNNIT LAGA KRAFT  
den 3.13.1994

## DETALJPLAN FÖR DEL AV LEOMRÅDET M M I ED, DALS-EDS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

### UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

#### UTSTÄLLANDE

Ett förslag till detaljplan för Leområdet i Ed har varit utställt för granskning enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kapitlet 23 § under tiden 8 till 29 november 1993. Under utställningstiden har sex yttranden inlämnats.

#### INLÄMNADE YTTRANDE

Länsstyrelsen anför i yttrande 1993-11-29 att de under samrådet framförda synpunkterna i allt väsentligt beaktats. De synpunkter, som vägverket framfört i sitt yttrande, har inte framförts tidigare och därför inte kunnat beaktas i planen. Ett särskilt samråd bör därför hållas mellan kommunen och vägverket.

Såvitt nu kan bedömas innefattar inte förslaget sådan fråga, som kan bli föremål för statlig prövning enligt 12 kapitlet 1 § plan- och bygglagen. Slutligen påpekar länsstyrelsen, att om tanken är att hämta fisk från andra vatten för sumpning i det invallade området, krävs tillstånd enligt fiskeförordningen av länsstyrelsen.

Banverket, Västra regionen, har i yttrande 1993-11-16 intet att erinra.

Vägverket framför i yttrande 1993-11-23 att området trafikmatas med två tillfartsvägar. Den ena, vilken kan bedömas bli huvudtillfart, utgörs av Norra Moränvägen, vilken utgör allmän väg fram till järnvägsstationen. Denna del av vägen ligger utanför planområdet. Planförslaget redovisar en utbyggnad av vägen inom planområdet, vilket kommer att medföra, att de olika vägdelarna får en markant och olämplig standardskillnad. Vägverket har inte resurser att bygga ut det allmänna vägnätet i takt med samhällets behov. Kommunen eller exploitören måste därför bekosta en sådan utbyggnad. Planen bör utökas att innefatta den allmänna vägen. Ett avtal mellan kommunen och vägverket om utbyggnaden erfordras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut 1993-12-01 ingen erinran mot planen efter det att vissa redaktionella textändringar gjorts.

Fritids- och kulturnämnden har i beslut 1993-11-23 ingen erinran och framför, att planen på ett förtjänstfullt sätt tagit hänsyn till de värdefulla natur- och kulturmiljöer, som finns i området.

P O Wahrnberg, HB EDS FISK, framför i yttrande 1993-11-27 att handelsområdet bör utökas fram till strandkanten i dammen. Vidare anser han att störningarna från rökeriet är försumbara jämfört med störningarna från biltrafiken till och från Canodal och parkeringen. Med hänsyn till lekplatsen och bostadsområdet bör trafiken till Canodal ledas från det andra hållet. Slutligen önskar han att det gamla reningsverket kan påbyggas med ett plan.

## BEMÖTANDE OCH FÖRSLAG

Vägverkets synpunkter beaktas genom att kommunen samråder med vägverket innan ombyggnaden av Norra Moränvägen påbörjas. Då synpunkterna om utökning av planområdet inte framförts under samrådstiden, är det nu inte möjligt att tillgodose detta önskemål. Kommunstyrelsen tillgodoses genom att beskrivningen redigeras något. P O Wahrnbergs synpunkter beträffande trafikmatningen kan inte beaktas på grund av de höga kostnaderna och de stora ingrepp i naturområdet, som en annan trafikmatning skulle medföra. Avsikten är att Wahrnberg skall få arrendera området med dammen av kommunen, varigenom han i praktiken får tillgång till strandkanten. Planen innehåller vidare en betydande byggrätt i en våning på handelsområdet, varigenom tillräckliga möjligheter till bebyggelse torde finnas.

Med hänvisning till ovanstående föreslås, att byggnadsnämnden för sin del godkänner planen för kommunalt antagande enligt plan- och bygglagen 5 kapitlet 29 §.

EJ TILLGODOSEDDA

Vägverket

(planavgränsning)

P O Wahrnberg

(handelsområdets avgränsning,  
trafikföring, byggrätt)

Borås 1993-12-09

SAMPLAN AB

*Ivan Nilsson*

Ivan Nilsson  
Arkitekt SAR

VUNNIT I ALLA KRAFT

den 3.13.1994