



LILLA EDETS  
KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR LILLMADEN 5

LILLA EDETS KOMMUN

## PLANBESKRIVNING



Upprättad 2020-03-03 reviderad 2020-05-11

Dnr: KS 2019/73

Antagande KF 2020-06-15

Laga kraft 2020-08-07

**RAMBOLL**

**Beställare:** Lilla Edets Kommun  
**Beställarens projektledare:** Karin Holmström

**Konsult:** Ramboll Sverige AB  
**Uppdragsledare:** Tea Cole  
**Handläggare:** Marcus Olofsson  
**Granskad av:** Saeed Ebrahimabadi  
**Uppdragsnummer:** 1320013811-119

Ramboll Sverige AB  
Vädursgatan 6  
Box 5343  
SE-402 27 Göteborg  
T 010-6156000  
[www.ramboll.se](http://www.ramboll.se)

Organisationsnummer 556133-0506

# INNEHÅLL

<b>HANDLINGAR</b>	<b>4</b>	<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>7</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>4</b>	Tidplan	7
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>4</b>	Handläggande	7
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4 och 5 kap.	4	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4	Avtal	7
<b>PLANDATA</b>	<b>4</b>	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>4</b>	Markägande	7
Översiktliga planer	4	Servitut	8
Detaljplaner	4	Fastighetsbildning	8
Bostadsförsörjningsprogram	5	TEKNISKA FRÅGOR	8
Riksintresse	5	Tekniska utredningar	8
Strandskydd	5	EKONOMISKA FRÅGOR	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>5</b>	Planekonomi	8
Bebyggelse, mark och vegetation	5	<b>KONSEKVENSER</b>	<b>8</b>
Park, lek och rekreation	5	Miljö kvalitetsnormer	8
Geotekniska förhållanden	5	<b>MEDVERKANDE</b>	<b>9</b>
Bergtekniska förhållanden	5	Underskrifter	9
Radon	5		
Risk för skred/höga vattenstånd	5		
Förorenad mark	5		
Fornlämningar	5		
Befintlig bebyggelse	5		
Byggnadskultur och gestaltning	5		
Offentlig och kommersiell service	6		
Gatunät, gång- och cykeltrafik	6		
Parkering, angöring	6		
Vägrafikbuller	6		
Teknisk försörjning	6		
<b>PLANBESTÄMMELSER</b>	<b>7</b>		
Markanvändning, kvartersmark	7		
Egenskapsbestämmelser	7		
Administrativa bestämmelser	7		
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>7</b>		

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning (Hovås Mätkonsult AB)
- grundkarta
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- bergteknisk utredning (bergab 2019-11-07)

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

## SAMMANFATTNING

Planen innebär att befintlig fastighet kan avstyckas och komplementbyggnader kan uppföras. Befintligt parhus och komplementbyggnader kvarstår.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av befintlig bostadsfastighet. Planen innebär därmed att befintlig byggrätt för bostadshuset, kvarstår och att fastigheten kan avstyckas till två separata fastigheter.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4 OCH 5 KAP.

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Planen berör inga riksintressen och medför en ur allmän synpunkt god resurshushållning. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade undersökning om betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte upprättas.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i planen:

- Siktförhållanden i gatukorsning
- Bergtekniska förhållanden

## PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Lilla Edet, ca 300 meter nordöst om torget och omfattar en areal om ca 770 m<sup>2</sup>. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

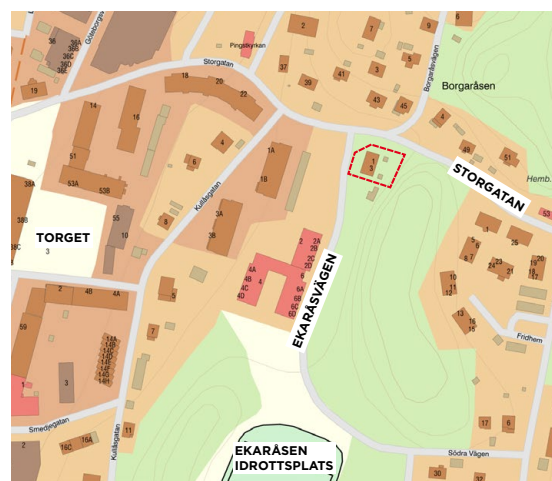


Fig 1. Översiktlig karta över planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I rådande översiktsplan 2012 ingår planområdet i bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder. Detaljplanen överensstämmer därmed med översiktsplanen.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan 15-LIS-344 antagen år 1960. Planbestämmelser som berör planområdet anger endast fristående huvudbyggnad i en våning, därutöver får vind inredas. Högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad är 40 m<sup>2</sup>. Fastigheten tillåts inte avstyckas.

### Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet strävar kommunen att förbättra och utveckla omgivningen för befintlig bebyggelse. För att få en mer sammanhållen struktur kan komplementbebyggelse uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.

Planområdet är lokaliserat inom Lilla Edets tätort och medför en komplettering av befintlig bebyggelse. Förslaget överensstämmer därmed med bostadsförsörjningsprogrammet.

### Riksintresse

Planområdet påverkas inte av något riksintresse.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse, mark och vegetation

Planområdet består av ett befintligt parhus och komplementbyggnad med tillhörande trädgård. I planens östra sida finns en bergsvägg och i anslutning till denna finns ett fåtal träd.

### Park, lek och rekreation

Planen gränsar till ett större sammanhängande skogs-/naturområde som kopplas samman med Ekaråsens idrottsplats, ca 200 meter söder om planområdet (se fig 1).

### Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta (20191016) består planområdet av svallsediment, grus och berg. Med hänsyn till detta anses de geotekniska förutsättningarna vara tillfredställande.

### Bergtekniska förhållanden

En bergteknisk bedömning (Bergab 2019-11-07) har genomförts för att utreda risken för blocknedfall inom planen. Av bedömningen framgår att fastigheten ligger i anslutning till en bergvägg med punktvis ytavrinning. Isbildning i bergväggen förekommer. Risk för blocknedfall och ytliga ras bedöms ej föreligga i befintlig bergslänt. Befintlig vegetation i bergslänten bör tas ned inom 10 år.

Grundläggning på berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning.

Berggrunden inom planen utgörs av en rödgrå ådrad lätt gnejsig granit med foliation som lutar svagt mot sydväst.

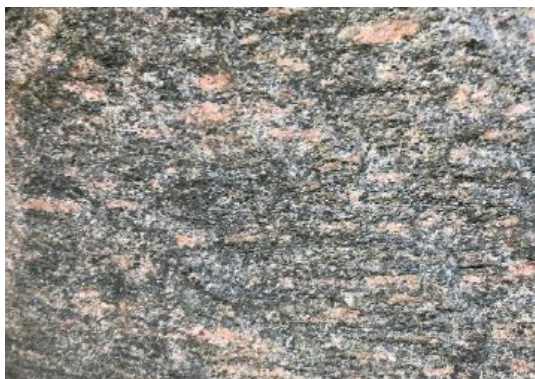


Fig 2. Bergart inom planområdet: Ådrad lätt gnejsig granit.

### Radon

Planområdet ingår i normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga karta för radonrisk (hämtat 2019-11-11).

### Risk för skred/höga vattenstånd

Planen ligger inte inom riskområdet för höga vattennivåer från Göta älv och förväntas endast medföra marginell påverkan på dagvattenflödet. Detta då befintlig byggnad kvarstår och därmed förväntas planen inte medföra en ökad exploatering eller mer hårdgjord yta.

### Förorenad mark

Marken har tidigare använts för bostäder och förväntas därmed inte föreligga någon risk av förorenad mark.

### Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några kända fornlämningar.

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av ett parhus i 1,5 våningar samt två mindre komplementbyggnader.

### Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom Lilla Edet består av fristående villor och flerfamiljshus i en till fyra våningar. Majoriteten av bebyggelsen är uppförda i trä men även tegel förekommer.

### Offentlig och kommersiell service

Området har god tillgänglighet till offentlig service och handel. Inom en kilometer finns förskola, skola klass 1-6, tandvård, handel, café, restauranger och matbutik. Cirka 50 meter söder om planområdet ligger Ekaråsens korttidsboende.

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns en befintlig gatukorsning där god sikt råder vilket är avgörande för trafiksäkerheten.

Längs med Storgatan finns kombinerad gång- och cykelväg till centrum. Planen medför inga nya tillkommande vägar eller nämnvärd ökning av trafik.

### Parkering, angöring

Parkering sker inom egen fastighet. Den befintliga angöringen är placerad så att god sikt uppnås och bedöms inte påverka trafiksäkerheten.

### Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med ca 400 meter till Lilla Edets busstation.

### Vägtrafikbuller

Planen förväntas inte påverkas av buller som överstiger riktvärden för trafikbuller.

### Riktvärden

Riktvärdena bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida

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

(Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:35).

### Teknisk försörjning

Exploatören ska samråda med ledningsägaren om det planerade projektet påverkar ledningsägarens anläggning.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vid uppförande av anläggning, tex byggnad ska de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följas.

### Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

### Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet vilket bostäder med fördel kan anslutas till. Ett energisnålt byggande bör eftersträvas, men andra krav på uppvärmning eller energiåtgång än vad som finns i gällande byggregler (BBR) kan inte ställas i detaljplanen.

### El, tele och fiber

Planområdet är anslutet till Vattenfall Eldistributions elanläggning genom lågspänningsmarkkabel. Tele och fiber är anslutet via IP-Only Networks AB.

### Avfall

Uppsamling av avfall och återvinningsprodukter ska likt tidigare ske inom fastigheten inom särskild anvisad plats i enlighet med kommunens anvisningar.

## PLANBESTÄMMELSER

### Markanvändning, kvartersmark

- Bokstaven B står för bostäder. Bostadsändamål omfattar all form av boende av varaktig karaktär, samt även bostadskomplement som t.ex. parkeringar för boende och besökare, soprum m.m.

### Egenskapsbestämmelser

- Bestämmelsen om största byggnadsarea är 30,0% av fastighetsarean reglerar den yta som byggnader får uppta på marken.
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek 350 kvadratmeter reglerar att fastigheten inte kan delas upp till mer än två fastigheter.
- Byggnadsverk får sammanbyggas i fastighetsgräns gör det möjligt med parhus och komplementbyggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns.
- Bestämmelsen prickad mark gör det ej möjligt att uppföra byggnad inom området. Detta säkerställer trafiksäkerhet i korsning och avstånd till gata och grannfastighet.
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd begränsar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, där delar som till exempel en skorsten som sticker upp inte räknas in. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter och 3,5 meter för komplementbyggnad.

### Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

Kapitlet ska redovisa de rättsliga och ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen samt konsekvenserna för berörda fastighetsägare. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande.

Enligt 4 kap 31, 33§§ och 6 kap 1§, PBL ska, för planens genomförande, de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder redovisas som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska även redovisas vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

- Antagande kvartal två 2020

### Handläggande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 SFS 2019:412.

- är förenlig med översiktsplanen,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

### Avtal

Planavtal med exploatören är upprättat.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Markägande

I planen ingår en privatägd fastighet, Lillmaden 5. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

### **Servitut**

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för kraftledning som belastar fastighet Lillmaden 5. Kraftledningen är dock belägen utanför planområdet.

### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Lillmaden 5 avses att styckas av till två fastigheter. Fastighetsbildning genomförs av lantmäteriet men initieras och bekostas av exploatören.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

Under kapitlet "handlingar" redovisas vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Exploatören bekostar planarbetet.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

## **KONSEKVENSER**

Planen innebär att en befintlig fastighet kan avstyckas och befintligt parhus med komplementbyggnader kvarstår.

Planen innebär därmed möjlighet för de boende att äga sin bostad med tillhörande fastighet.

I övrigt bedöms planen medföra marginell påverkan på folkhälsa, miljö, socialt liv, barnperspektiv, tillgänglighet, trygghet och den visuella miljön.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.



## **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har utarbetats av Ramboll genom Tea Cole, uppdragsledare och Marcus Olofsson, handläggare i samverkan med Lilla Edets kommun.

### **Underskrifter**

Karin Holmström  
Planerings- och exploateringschef  
Lilla Edets kommun

Tea Cole  
Planarkitekt  
Ramboll Sverige AB

