



2025-12-10

Diarie nr: KS-2024-000202.214

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Ed 1:49.

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 31 oktober – 14 november 2025.

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning av befintlig bebyggelse och på så sätt skapa förutsättningar för landsbygdsutveckling.

Inkomna yttranden under granskningstiden:

1. Länsstyrelsen, 2025-11-07

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Upplysning

Länsstyrelsen noterar att kommunen lagt in planbestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I samrådsredogörelsen framgår att kommunen avser att reglera marklov för träden. Kommunen bör därmed kombinera bestämmelsen om markens anordnande och vegetation med en bestämmelse om marklovsplikt för trädfällning.

Kommunens kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att det krävs marklov om något av de skyddade träden behöver fällas och bestämmelsen beskrivs och motiveras i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet, 2025-10-30

Lantmäteriet har gått igenom planförslagets handlingar (daterade 2025-09-26) och har ingen erinran.

Kommunens kommentar: Noteras

3. Trafikverket, 2025-11-07

Ärendet

Syftet med den nya detaljplanen är ett bredare användningsområde i form av boende, kontor, handel, vårdboende eller liknande.

Planområdet är beläget drygt 120 m öst och 180 m norr om statlig väg 2183.

Trafikverket påverkas indirekt då anslutning till området sker via lokalgator som ansluter till väg 2183 för vilken Trafikverket är väghållare.

Väg 2183 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Väg 2183 trafikerades år 2013 av 4601 fordon/dygn.

Tidigare yttrande

Trafikverket har i yttrat sig i samrådsskede. Trafikverket begärde då in komplettering kring trafikflödet, för yttrandet i sin helhet TRV 2025/50950.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Kommunen har bedömt fem olika scenarier nedan

Scenario	Resor med bil
Detaljhandel 600 BTA	319
Kontor 600 BTA	50
Bostäder 300 BTA + kontor 300 BTA	8+25=33
Detaljhandel 300 BTA + kontor 300 BTA	160+25=185
Bostäder 200 BTA + gym 200 BTA + kontor 200 BTA	5+59+17=82

Vidare skriver kommunen att "För att få ut 600 BTA detaljhandel måste det alltså vara detaljhandel i två våningar vilket är en mindre sannolik utveckling. Över huvud taget är befintlig byggnad mindre lämpad för detaljhandel i någon större omfattning. Mest sannolikt är en ombyggnad till bostäder eller kontor. Enligt trafikstringsverktyget kommer då antalet trafikrörelse som genereras inom detaljplanen att ligga på mellan 16 och 50 (enbart bostäder och kontor).

Kommunen har bedömt att "Planförslaget innebär ingen ny trafikstruktur eller behov av utbyggnad för befintlig bebyggelse". Vilket går att läsa i granskning undersökning miljö. Trafikverket anser att även om kommunen bedömer en utveckling av bostäder och kontor som mest sannolikt, så medger dock detaljplanen mer än marginella trafikrörelser. Därav kan det vid bygglovsskede bli aktuellt för kommunen att titta på om bygglov kan få påverkan där anslutning från den kommunala vägen sker till statlig väg 2183.

Det är kommunens ansvar att tillse att exploateringen inte påverkar framkomlighet och trafiksäkerhet negativt.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att det vid bygglov ska göras en bedömning om eventuell påverkan på statlig väg och att Trafikverket ska kontaktas om det finns misstanke om exploateringen kan påverka vägen. Berörda korsningar är korsningen Storgatan/Skolbacken samt Storgatan/Gamla Edsvägen.

4. Dalslands miljönämnd, 2025-11-17

Bedömning

I samrådsyttrandet lyfte miljönämnden frågan om behovet av att skydda de trä som finns inom detaljplaneområdet, då dessa bedömdes viktiga för framför allt grön infrastruktur. Miljönämnden föreslog att i första hand skydda samtliga träd inom DP-området, och i andra

hand endast de sex större träd som återfinns framför byggnaden. Kommunen har i granskningsförslaget gått miljönämnden till mötes enligt andrahandsalternativet, vilket miljökontoret finner gott nog.

Kommunens kommentar: Noteras

5. Vattenfall, 2025-10-24

Vattenfall Eldistribution AB har, utöver tidigare samrådsyttrande, inget annat att tillägga i planärendet.

Kommunens kommentar: Noteras

6. Skanova, 2025-11-07

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas tillsamrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar: Noteras

Revideringar och fortsatt handläggning

Kommunledningsförvaltningen föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Planbeskrivningen:

- Avsnittet *Biltrafik och parkering* kompletteras med att eventuell påverkan på statlig väg 2183 prövas i samband med bygglov. Detta blir aktuellt endast om någon form av handel som genererar många trafikrörelser ska etableras inom planområdet. Berörda korsningar är korsningen Storgatan/Skolbacken samt Storgatan/Gamla Edsvägen.
- Bestämmelsen om att det krävs marklov om något av de skyddade träden behöver fällas beskrivs och motiveras.

Plankartan:

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att det krävs marklov om något av de skyddade träden behöver fällas.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget efter revidering tas upp för beslut om antagande enligt PBL 5:27.

Kanslienheten plan och bygg

2025-12-10

Elin Andersson

Plan- och bygglovsingenjör
Kanslienheten plan och bygg
Dals-Eds kommun

Denna tjänsteskrivelse har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.