



**DALS-EDS
KOMMUN**

Planbeskrivning för

► **Detaljplan för Ed 1:49**

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande

Plan och bygglagen (SFS 2010:900)

Granskningshandling 2025-09-26



Diarienummer:	KS-2024-000202.214
Planbesked:	29 maj 2024 (§ 98)
Påbörjad:	december 2024
Samråd:	1-30 maj 2025
Granskning:	31 okt–14 nov 2025
Antagande:	
Laga kraft:	
Detta dokument är framtaget av Norconsult enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning; BFS 2020.	

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diariernr.: KS-2024-000202.214

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2025-09-26
- Illustrationskarta, 2025-09-26
- Planbeskrivning, 2025-09-26 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2025-09-26
- Grundkarta, 2025-09-10
- Fastighetsförteckning, 2025-09-24

Utredningar:

- PM geoteknik, Norconsult, 2025-03-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Dals Eds kommun, 2025-08-27

INTRODUKTION

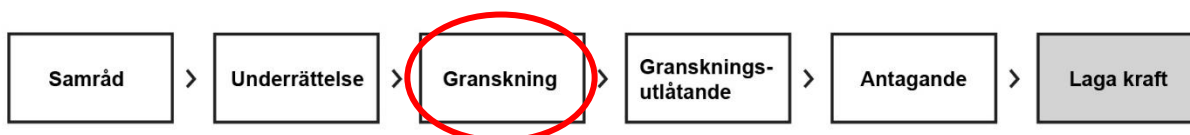
Vad är en detaljplan

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur exploatering får ske när det gäller b.la. volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning till exempel bostäder, verksamheter och infrastruktur. Förutsättningar och konsekvenser beskrivs och bedöms. Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. I denna detaljplan ingår handlingarna plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning och grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning samt genomförda utredningar. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för Ed 1:49 handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. Planförslaget antas av kommunfullmäktige. Samråd och granskning omfattar sakägare, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.



Standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap.

Digital funktionalitet

I plan- och byggförordningen (2011:338) anges att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta gäller alla detaljplaner och planbeskrivningar som har påbörjats efter 31 december 2021.

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

► **Innehåll**

HANDLINGAR	2
INTRODUKTION	3
Vad är en detaljplan	3
Detaljplaneprocessen	3
Digital funktionalitet	3
1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 Syfte	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 Hela detaljplanen	7
Genomförandetid	8
2.2 Allmän plats	8
2.3 Kvartersmark	8
2.4 Befintligt	8
2.5 Motiv till ny detaljplan	10
2.6 Annat	10
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1 Motiv till reglering	11
4 PLANERINGSUNDERLAG	13
4.1 Kommunala	13
4.2 Utredningar	13
4.3 Regionala	13
4.4 Annat	14
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
5.1 Kommunala	15
5.2 Regionala	18
5.3 Riksintressen	18
5.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	18
5.5 Miljökvalitetsnormer	19
5.6 Hälsa och säkerhet	20
5.7 Geotekniska förhållanden	20
5.8 Hydrologiska förhållanden	20
5.9 Kulturmiljö	21
5.10 Fysisk miljö	21
5.11 Sociala	21
5.12 Teknik	21

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diariernr.: KS-2024-000202.214

5.13	Service	22
5.14	Trafik	22
6	KONSEKVENSER	23
6.1	Fastigheter och rättigheter	23
6.2	Natur	23
6.3	Miljö	23
6.4	Miljökvalitetsnormer	23
6.5	Hälsa och säkerhet	24
6.6	Kulturmiljö	24
6.7	Sociala	24
6.8	Riksintressen	24
6.9	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	24
6.10	Trafik	25
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
7.1	Mark och utrymmesförvärv	26
7.2	Fastighetsrättsliga frågor	26
7.3	Tekniska frågor	26
7.4	Ekonomiska frågor	26
7.5	Organisatoriska frågor	27
8	Medverkande	28

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

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



Byggnaden från sydväst. Bildkälla: Norconsult



Byggnaden från nordväst. Bildkälla: Norconsult

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Diarienumr.: KS-2024-000202.214

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör markanvändningen bostäder och centrum inom fastigheten Ed 1:49. Byggrätten i detaljplanen begränsas med prickmark för att behålla dagens markförhållanden på platsen, samt för att bibehålla den befintliga grönstrukturen innefattandes en del äldre träd. Byggrätten för huvudbyggnaden regleras genom en högsta tillåten nockhöjd samt lägsta tillåtna takvinkel för att möjliggöra en huvudbyggnad i två plan med inredd vind, vilket motsvarar den befintliga byggnadens volym. Komplementbyggnaderna regleras med bestämmelser om sammanlagd byggnadsarea samt högsta tillåtna nockhöjd. Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar (fiber) säkerställs genom markreservat.

Planområdet ligger i ett kluster av verksamheter i Eds tätort såsom skola, biograf, samlingslokal, kyrka med mera. Utifrån landsbygdsperspektivet är det viktigt att förutom ortens centrum också se strategiskt på dessa områden som ligger lite mer perifert i tätorten, men som blivit noder för människors rörelser i vardagen. Med den kommunala service som redan finns i området är det tacksamt även för andra verksamheter att etablera sig då det redan idag finns en naturlig rörelse av människor i området. En flexibel användning i ett strategiskt läge är en viktig grogrund för lokalt entreprenörskap. Begränsningen i användningen utgörs i praktiken av byggnadens storlek och genom exempelvis möjligheten att anlägga parkering.

2.1.1 Plandata

Området som omfattas av planläggningen ligger i sydöstra delen av Eds tätort.

Detaljplanen omfattar 4546 m². Hela planområdet ligger inom fastigheten Ed 1:49, som ägs av Edshus AB.



Kartan till vänster visar planområdets placering i Eds tätort (svart rund symbol).

Kartan till höger visar planområdets placering och närliggande verksamheter (svart streckad linje).

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Under genomförandetiden får planen dock ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

2.2 Allmän plats

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

2.3 Kvartersmark

Inom kvartersmarken möjliggörs markanvändningarna centrum (C) och bostäder (B). Detaljplanen möjliggör byggnadsarea på 380 m² för huvudbyggnad och en byggnadsarea på 150 m² för komplementbyggnader. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 12,5 meter och komplementbyggnader till 3,5 meter. Nockhöjderna regleras med meter över medelmarknivån för respektive byggnad. Allmännyttiga ledningar säkerställs i detaljplanen genom markreservat för underjordiska ledningar (u₁). För att inte skapa behov av ändrad dagvattenhantering finns begränsningar i hur mycket av marken som får hårdgöras (b₁ och b₂).

Se mer djupgående motiveringar till valda planbestämmelser i avsnittet 3. Motiv till detaljplanens regleringar.

2.4 Befintligt

Byggnaden uppfördes som ålderdomshem 1930 på prästgårdens mark. Den upplevdes tidigt som för liten och byggdes till åt väster redan 1947. Under senare tid har den använts som församlingshem, kontor och senast som förskola.

Byggnaden är ett trähus i två våningar med delvis inredd vind samt en källare. Det finns ett mindre förråd inom fastigheten.

Utemiljön består av klippt gräsyta med ett flertal större träd. Söder om byggnaden finns en slänt med en mindre skogsdunge inom fastigheten. Parkeringsyta finns i norra delen med utrymme för ca 18 bilar.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Diarienumr.: KS-2024-000202.214



Byggnaderna sedda från Gamla Edsvägen i väster. Bildkälla: Norconsult

Gällande detaljplan (maj 1985) för området anger Allmänt ändamål (A). Byggrätten är begränsad med prickmark mot fastighetsgräns samt genom en högsta nockhöjd på 12,5 m. Längst med Gamla Edsvägen vägen finns ett smalt u-område (reservat för allmänna ledningar).

Äldre planer tillkom många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens planer. Vissa var dessutom tänkta att tillämpas tillsammans med olika typer av byggbestämmelser som sedan upphört att gälla. Som i detta fall var områden med beteckningen A - Allmänt ändamål i äldre planer avsedda för allmänna ändamål och skulle ha en verksamhet med stat, kommun eller landsting som huvudman.

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A - Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs att planen ändras eller upphävs. När bygglov ges till en sökande som inte är ett offentligt organ ska rätten respektive skyldigheten för kommunen att lösa in marken upphöra.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

2.5 Motiv till ny detaljplan

Mot bakgrunden att nuvarande reglering minskar möjligheterna för en privat aktör att använda fastigheten, önskar kommunen bredda regleringen. Genom en bredare reglering ökar attraktiviteten för fastigheten och därmed möjligheterna för Edshus att sälja den. Användningsbestämmelserna i den nya planen har valts utifrån ett landsbygdperspektiv. Det vill säga att möjliggöra ett levande samhälle och uppnå en ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet genom att skapa en flexibilitet i nyttjandet av befintliga byggnader i ett kluster av andra verksamheter.

2.6 Annat

Detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

3.1.1 Användningsbestämmelser

B - Bostäder

Motiv: Användningsbestämmelsen bostäder har valts för utifrån riktlinjer från kommunens bostadsförsörjningsprogram där det anges att bostadsbyggnation främst föreslås till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, nya bostäder främst ska förläggas i befintlig bebyggelse. Detta är också motiverat från ett ekonomisk och miljömässigt hållbarhetsperspektiv.

C - Centrum

I användningsbestämmelsen Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Motiv: Användningsbestämmelsen Centrum har valt utifrån ett landsbygdsutvecklingsperspektiv. Planområdet ligger i ett kluster av verksamheter i Eds tätort. I en landsbygdsort som Ed är det viktigt att ge möjligheter för lokalt entreprenörskap och därmed en flexibilitet i användningen i befintliga byggnader i strategiska lägen. Begränsningen i användningen utgörs i praktiken av byggnadens storlek och genom exempelvis möjligheten att anordna parkering. Användningen motiveras på så sätt från ett ekonomiskt, miljömässigt och ett socialt hållbarhetsperspektiv.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser

Punktprickad mark - Marken får inte försees med byggnad.

Motiv: Bestämmelsen har lagts i områden som har gröna värden samt för att till stora delar bibehålla dagens bebyggelsestruktur på fastigheten. Detta innebär också att dagvattnet kan infiltreras i samma mån som i dagsläget. Punktprickad mark har även lagts över huvuddelen av befintlig parkering.

Plusmarkerad mark - Marken får endast försees med komplementbyggnad

Motiv: Ytan ger en viss flexibilitet för att bygga cykelförråd, soprum, tvättstuga, garage och liknande.

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: För att inte förändra de hydrologiska förhållandena inom planområdet ska dessa ytor inte hårdgöras med exempelvis asfalt, utan ska bestå av naturligt genomsläppligt material såsom sand, grus eller gräsbevuxna ytor.

b₂ – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

Motiv: För att inte förändra de hydrologiska förhållandena inom planområdet förändras vid en utbyggnad ska 50% av ytan inom aktuellt egenskapsområde bestå av naturligt genomsläppligt material såsom sand, grus eller gräsbevuxna ytor. I den delen som får hårdgöras (ej vara genomsläpplig) avses ogenomsläpplig

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

markbeläggning såsom asfalt, betong och liknande. I dessa 50% räknas också in den markyta (byggnadsarea) som eventuella byggnader upptar.

e₁ – Största byggnadsarean är 150 m²

Motiv: Reglerar största byggnadsarean för komplementbyggnader, det vill säga den totala ytan som bebyggelsen inom egenskapsområdet får uppta på marken. Syftet är att begränsa exploateringsgraden till vad som bedöms lämpligt med hänsyn till omgivningen och behov av kringfunktioner som parkering och gårdsmiljö. Möjliggör för cykelförråd, garage, soprum, tvättstuga och liknande.

h₁ - Högsta nockhöjd är 12,5 meter

Motiv: Byggnaderna begränsas av högsta tillåtna nockhöjd för att bevara områdets småskalighet. Nockhöjden på 12,5 meter medger en byggnadshöjd motsvarande två våningar, med vindsvåning (samt källare). Höjden beräknas i förhållande till medelmarknivån kring byggnaden.

h₂ - Högsta nockhöjd är 3,5 meter

Motiv: Komplementbyggnadernas höjd begränsas. Höjden beräknas i förhållande till medelmarknivån kring byggnaden.

n₁ – Marken får inte användas för parkering

Motiv: Bestämmelsen bidrar till att de gröna värdena i dessa områden ska kvarstå.

n₂ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att skydda värdefulla träd. De utvalda träden är ädellövträd med lång återstående livstid, som bidrar till områdets fysiska miljö och är mycket värdefulla som viktiga leverantörer av ekosystemtjänster i den bebyggda miljön.

o₁ – Minsta takvinkel är 22 grader

Motiv: För att komplettera bestämmelsen om nockhöjd. På så sätt säkerställs det att nockhöjden inte utnyttjas till fullo, det vill säga genom ett platt tak.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Reserverar markytan så att åtkomst till befintliga underjordiska ledningar säkerställs. Idag finns det en fiberledning som går ca 1 m innanför den västra plangränsen samt även en fiberledning omedelbart öster om befintlig byggnad. I direkt anslutning till västra plangränsen finns även kommunala VA-ledningar. Dessa skyddas av u-områdena.

4 PLANERINGSUNDERLAG

4.1 Kommunal

4.1.1 Detaljplan

Stadsplan för Eds Tätort Stallbacken, Kyrkans gård. Laga kraft 24 april 1986.

4.1.2 Grundkarta

Grundkarta daterad 2025-09-10.

4.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan nu-2035 för Dals-Eds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-09 (§ 84).

4.1.4 Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2024–2027 Dals-Eds Kommun, 2024-12-11 KF (§108), digitalt arkiv: dnr KS-2024-0001179.290.

4.1.5 Naturvård

Trädvårdsplan/naturvårdsplan för Eds Tätort. Antagen av Kommunfullmäktige 2004-02-25, § 6 Reviderad 2021-08-25, § 50.

4.1.6 Kulturmiljö

Kulturrehistorisk byggnadsinventering nr 53, Dals-Eds kommun 2013, daterad 2013, digitalt arkiv: dnr BK 2023/1987.

4.1.7 Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-08-27.

4.2 Utredningar

4.2.1 PM geoteknisk och hydrologisk utredning

Detaljplan Ed 1:49, Dals-Ed, PM Geoteknik, Norconsult 2025-03-07.

4.3 Regionala

4.3.1 Regionplan

Den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland framtagna 2021.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

4.4 Annat

4.4.1 Vattenskyddsområde

Kasen och Edsbräckans vattenskyddsområde, beslutat 2009-08-27 Länsstyrelsen Västra Götaland Län, lantmäteriets arkiv, dnr 106-2004/188.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

Gällande detaljplan från 1986 anger Allmänt ändamål (A). Byggrätten är begränsad med prickmark mot fastighetsgräns samt genom en högsta byggnadshöjd på 7,5 m. Längst med Gamla Edsvägen vägen finns ett smalt u-område (reservat för allmänna underjordiska ledningar).

Äldre planer tillkom många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens planer. Vissa var dessutom tänkta att tillämpas tillsammans med olika typer av byggbestämmelser som sedan upphört att gälla. Som i detta fall var områden med beteckningen A - Allmänt ändamål i äldre planer avsedda för allmänna ändamål och var tänkt att innefatta en verksamhet med stat, kommun eller landsting som huvudman.

5.1.2 Områdesbestämmelser

För fastigheten finns inga områdesbestämmelser.

5.1.3 Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 29 maj 2024 (§ 98) att bevilja planbesked för Ed 1:49 och att ta fram en ny detaljplan för området i syfte att pröva markens lämplighet för en detaljplan med ett bredare användningsområde i form av boende, kontor, handel, vårdboende eller liknande.

5.1.4 Översiktsplan

I kommunens gällande *Översiktsplan nu-2035* för Dals-Eds kommun som antogs av kommunfullmäktige 2021-11-09, är aktuellt planområde markerat som en del av Eds tätort som ska utvecklas med både bebyggelse och stärka grön- och blåstruktur.

Översiktsplanen består av fyra utvecklingsområden som sammanfattar den övergripande viljan för kommunens utveckling fram till 2035. Utvecklingsmål som berör föreslagen detaljplan är bland annat:

5. Attraktiva boendemiljöer
6. Levande tätort och landsbygder
- 7 Grön och skön naturkommun
8. Hållbart samhälle

"Genom affärsdriven miljöutveckling ska vi skapa utveckling här och miljönytta för andra. Gröna näringar ska utgöra grunden för vår omställning. Vi ska ta vara på kommunens resurser och sträva efter lokal trähusbaserad byggnation, i enlighet med Fyrbodals projekt "Fyrbodal växer på trä". Dals-Ed och landsbygdens resurser är en förutsättning för staden. I Dals-Ed ska vi satsa på entreprenörskap på landsbygden." (sid 25)

"Befolkningsmålet består i att öka befolkningen genom att använda befintliga resurser på ett mer effektivt sätt. I kommunen finns många flera hundratals tomma hus, som utgör potential för en ökad befolkning." (sid 26).

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Diarienumr.: KS-2024-000202.214

Avseende bebyggelsestruktur anges bland annat följande förslag till åtgärder:

- Underlätta för civilengagemang
- Arbeta för attraktivt och levande centrum och boendemiljöer
- Utöka byggrätter i centrum
- Kartlägga och marknadsföra tomma hus

"För att stärka hela kommunen och effektivisera befintliga resurser för framtiden kommer fokus vara att fortsätta utveckla Eds tätort. Här finns de viktigaste funktionerna i form av service och knutpunkter för kommunikation." (Sid 28).

5.1.5 Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 2024-2027 Dals-Eds kommun anges att bostadsbyggnation främst föreslås till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, men kommunens inställning är att alla invånare och all byggnation i kommunen är viktig och kan bidra till att bibehålla befintlig service och skapa ytterligare service i kommunen.

Gällande trivsamma boendemiljöer anges att "Kommunens invånare ska ha god tillgång till mötesplatser, lokaler för kultur- och föreningsliv och områden för lek, aktivitet och rekreation. Detta gäller såväl i den befintliga bebyggelsen, som i framtida bostadsområden. I kommunen ska det finnas tillit, trygghet och närhet med levande tätort och landsbygder där alla får ta plats."

Riktlinjer för hållbarhet:

- Bostäder som produceras i kommunens tätort har goda gång- och cykelförbindelser. Med goda avses trygga och säkra.
- Vid exploatering ska bevarande av sammanhängande grönytor och naturområden säkerställas.
- Nyproduktion genom varsam komplettering av befintlig bebyggelse, som på ett effektivt sätt nyttjar befintlig infrastruktur och har möjlighet att utveckla serviceutbudet prioriteras högt.
- Dals-Eds kommun eftersträvar hållbart byggande. Hållbara material och metoder, energieffektiva lösningar och en god tillgänglighet ska eftersträvas så långt som möjligt.

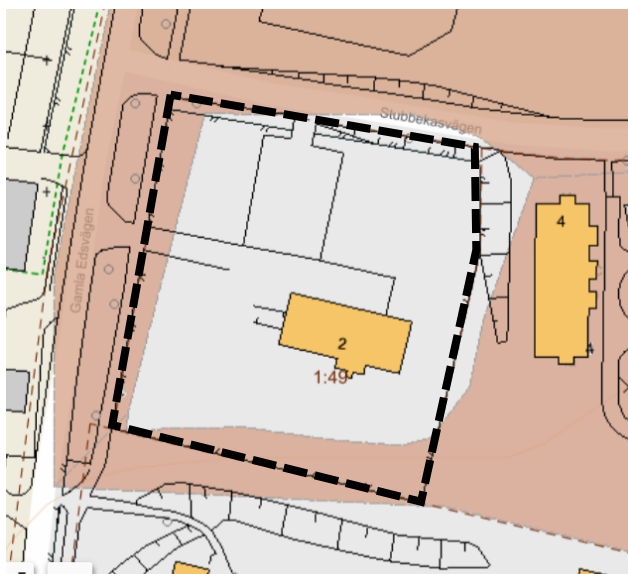
5.1.6 Naturvårdsplan

Trädvårdsplan/naturvårdsplan för Eds Tätort (KF 2004-02-25, § 6 Reviderad 2021-08-25, § 50) omfattar indirekt fastigheten Ed 1:49. Tomtmarken är undantagen från trädplanen, däremot anges den trädridå som är belägen i anslutning till detaljplanens södra gräns som ett yngre tätt bestånd av löv (asp, björk) och någon tall. Trädens värde bedöms utgå utifrån ett dekorativt inslag, samt som avskiljare mellan bostadsområden.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Diarienumr.: KS-2024-000202.214



Kartutdrag ur Trädvårdsplan/naturvårdsplan, tagen ur kommunens digitala kartmaterial GeoVis. Det rödmarkerade området anger i stora drag prioriterade områden i planen.



Bild på skogsdunge på angränsande fastighet i söder.

5.2 Regionala

5.2.1 Regionplan

Den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland framtagen 2021, anger riktningen för det regionala utvecklingsarbetet 2021–2030. Strategin tar sin utgångspunkt i de stora samhällsutmaningarna och behovet att ställa om mot ett mer hållbart och konkurrenskraftigt samhälle.

”Västra Götaland är ett stort län med en variation av möjligheter och utmaningar kopplade till olika platser förutsättningar. Denna variation ska tas tillvara, vilket förutsätter att vi synliggör olika behov av utveckling.”

Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut i den kommunala planeringen.

5.3 Riksintressen

5.3.1 Naturvård

Fastigheten ligger i ett område utpekad som riksintresse för naturvården, Dals Eds platån och Lilla Le.

Förutsättningar för bevarande anges generellt för hela riksintresseområdet enligt följande:

”Vattenkvaliteten i Lilla Le bevaras. Ytformerna och de lösa avlagringarna lämnas orörda. Randbildningar påverkas negativt av täkter, schaktning, bebyggelse. Lilla Le påverkas negativt av utsläpp och utfyllnader.”

Planområdet berör delvis vattenkvaliteten Lilla Le. I övrigt innefattar inte planområdet några objekt som omnämns i motivet för riksintresset.

5.3.2 Kulturmiljövård

Fastigheten ligger i ett område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

Motivering för hela riksintresseområdet är följande:

Fornlämningsmiljöer från brons och järnåldern speglade Dalslands bebyggelsehistoria under förhistorisk tid. Uttryck för riksintresset: 9 järnåldersgravfält med bland annat en storhög och domarring vid Äng, rösen av bronsålderskaraktär vid Hindalebyn. I området ingår även: Eds skansar från 1700- och 1800-talet.

Planområdet innefattar inte några objekt som omnämns i motivet för riksintresset.

5.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen omfattar inga av de mark- och vattenområden som anges som särskilt skyddsvärda i Miljöbalkens tredje kapitel.

5.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. I dag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Inga miljökvalitetsnormer överskrids för närvarande i området.

5.5.1 Strandskydd

Planområdet ligger cirka 160 meter från sjön Lilla Le. Inget strandskydd finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

5.5.2 Biotopskydd

Inga biotopskyddade miljöer eller naturobjekt finns inom planområdet.

5.5.3 Skyddsområde för vattentäkt

Länsstyrelsen har beslutat om skyddsområde och skyddsföreskrifter för Kasen och Edsbräckans vattentäkt som gäller från 2009-11-01. Detaljplanen gränsar till skyddsområdet i väster och söder. Även om den nya detaljplanen inte är belägen inom området för skyddszonen bör byggnation och nyttjande av fastigheten ske på sådant sätt att det inte riskerar att påverka vattentäkten.

5.5.4 Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA, vilket innebär att ansvarsförhållandena regleras genom de allmänna bestämmelser för användandet av det allmänna vatten och avloppssystemets som beslutats av kommunfullmäktige i Dals Eds kommun.

Idag infiltreras större delen av dagvattnet i gräsytor för fastigheten. Vid parkeringen finns dagvattenbrunnar som är anslutna till det kommunala dagvattennätet, med en anslutningspunkt vid Stubbekasvägen.

En skyfallsutredning har inte genomförts eftersom området inte anses ha några problem vid skyfall. Fastigheten har en naturlig avrinning mot grönområdet med trädridån söder om planområdet. Enligt PM Geoteknik är jordlagerföljden under vegetationslagret gynnsam ur infiltrationssynpunkt.

5.5.5 Naturmiljö

Planområdet utgörs idag av tomtmark med klippta gräsytor, större träd och vissa buskar. I direkt anslutning till fastighet i samtliga riktningar finns områden som berörs av den kommunala trädvårdsplanen (se stycke 5.1.6.). I trädvårdsplanen omnämns den skogsdunge som ligger i anslutning till detaljplanens södra gräns. Skogsdungen ligger utanför föreslagen detaljplan.

I den norra delen av föreslagen detaljplan finns sex ädellövträd med en stamdiameter mellan 0,4 och 0,75 cm. Träden har i dagsläget inget generellt skydd, men har en stor inverkan på den biologiska mångfalden i närområdet samt för den rumsliga upplevelsen av både det föreslagna planområdet samt de anslutande

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

gaturummen. De är också mycket viktiga utifrån den roll de har som om viktiga leverantörer av ekosystemtjänster i den bebyggda miljön.

5.6 Hälsa och säkerhet

5.6.1 Omgivningsbuller

Planområdet gränsar till både Gamla Edsvägen och Stubbekasvägen. Cirka 300 meter från planområdet via Stubbekasvägen ligger ett fjärrvärmeverk som har ett visst antal transporter förbi området. Gamla Edsvägen utgör en genomfartsled förbi Eds Centrum. Byggrätten för huvudbyggnaden är belägen cirka 40 meter från Gamla Edsvägen och cirka 35 meter från Stubbekasvägen.

5.6.2 Risk för olyckor

I området finns ingen verksamhet eller trafik som bedöms utgöra en risk för olyckor.

5.6.3 Risk för översvämning

Närmsta ytvattenförekomst av större storlek är sjön Lilla Le, vars vattennivå ligger omkring ca +135 – +137 (RH2000), varierande med avseende på årstid och nederbörd. Planområdet är beläget mellan +154 – +158 och därför bedöms risken för översvämning som mycket låg.

5.7 Geotekniska förhållanden

Ett PM kring de geotekniska förhållandena har tagits fram (2025-03-07 Norconsult). PM:et har baserats på befintligt underlag från området.

Enligt tidigare utförd undersökning utgörs jordlagerföljden av följande, beskrivet från markytan mot djupet:

Vegetationslager kan antas vara mellan 0,1–0,3 m i området, följt av en fyllning som består av grus och sand till ca 2,0 m djup. Fyllningens tjocklek antas öka mot huvudbyggnaden, samt mot slänten i öst och söder. Fyllning underlagras av naturligt lagrade sediment ovan fast lagrad morän som utgörs av friktionsjord. Friktionsjorden vilar på berg. Djupet av den sedimenten och friktionsjorden samt bergnivåer har inte fastställts. Tidigare utförd slagsondering har avslutats mellan 3,1 och 5,4 m under markytan. Det bedöms att sonderingar erhållit stopp i relativt fast friktionsjord.

Tidigare utförd undersökning av intilliggande fastighet strax väster om Ed 1:49, påvisar relativt fast friktionsjord direkt under vegetationsjordstäcket.

Enligt SGU:s jorddjupskarta uppskattas jorddjupet till mellan 10 och 20 m inom området.

Sammantaget bedöms det i utredningen inte finnas några betydande restriktioner eller allvarliga hinder för detaljplanens genomförande.

5.8 Hydrologiska förhållanden

I PM geoteknik (2025-03-07, Norconsult) hanteras även de hydrologiska förhållandena och är baserat på befintliga underlag från närområdet.

Rapporten anger följande:

- Närmsta ytvattenförekomst av större storlek är sjön Lilla Le, vars vattennivå ligger omkring ca +135 - +137 (RH2000), varierande med avseende årstid och nederbörd.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

- Vid provgropsgrävningen, inom ED 1:49 (1979), ner till ett djup om ca 3 m under markytan gjordes observationen "ingen märkbar tillrinning" i provgropen.
- I intilliggande provgropar, utförda 1987, placerades grundvattenrör för att kontrollera eventuella fria vattenytor. Ingen vattenyta kunde observeras.
- Grundvattenytan för området bedöms därav ligga djupare än 3 m inom hela området.
- Grundvattenytan antas variera med avseende på årstid och nederbörds mängder.

5.9 Kulturmiljö

Befintlig byggnad finns nämnd i den kommunövergripande kulturhistoriska byggnadsinventeringen (objekt nr 29) som genomfördes 2013 i ett samarbete mellan Dals-Eds kommun och Västarvet.

Inventeringen omfattar större delen av kommunens byggnader med kulturhistoriskt värde.

I inventeringen nämns följande:

Fastigheten är belägen strax öster om kyrkogården i Dals-Ed. Fastigheten gränsar i öster och söder till områden med sentida bostadsbebyggelse.

Byggnaden uppfördes som ålderdomshem 1930 på prästgårdens mark. Den upplevdes tidigt som för liten och byggdes till åt väster redan 1947. Senast har den använts som förskola, men har under en period även använts som församlingshem. Huvudbyggnaden har trots byte av fönster och taktäckning kvar merparten av sin ursprungliga prägel och besitter ett kulturhistoriskt värde. Värdet förstärks av att byggnaden vittnar om en del av ortens socialhistoria. Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården.

Byggnaden uppvisar tydliga 1920-talsklassicistiska drag med bland annat omvikt takfot och sexdelade sidhängda fönster med mittpost. Några av dessa nu är utbytta mot nyare tvådelade vridfönster. Tidigare fanns även en mindre takkupa med lunettfönster placerad centralt över entrén på den norra långsidan.

5.9.1 Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom det föreslagna planområdet.

5.9.2 Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen finns inom det föreslagna planområdet.

5.10 Fysisk miljö

Arealen för planområdet är drygt 4500 m². All mark inom planområdet utgörs av tomtmark.

5.11 Sociala

Planområdet ligger i ett kluster med verksamheter som bär på sociala värden såsom skola, biograf, samlingslokal, kyrkolokal etcetera.

5.12 Teknik

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennäten.

Vattenfall står för elnätet och uppvärmning sker via Solör energis fjärrvärmesystem.

Fiber finns via kommunens förvaltningsnät.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län

Diarienumr.: KS-2024-000202.214

För genomgående VA-ledningar tillämpas vanligtvis u-område på 6,0 meter, för el och fjärrvärme 4,0 meter samt för fiber 2,0 meter.

Vad gäller de ledningar som berör fastigheten är det bara fiberledningarna väster och öster om byggnaden som kategoriseras som genomgående och bedöms behöva u-områden. Övriga ledningar inom fastigheten bedöms vara servisledningar och servisledningar tilldelas vanligtvis inga u-områden.

5.13 Service

Kommunal service finns i närområdet i form av grundskola, förskola, idrottsområde och biograf. Väster om planområdet finns en kyrka.

5.14 Trafik

5.14.1 Motortrafik

Planområdet gränsar till både Gamla Edsvägen och Stubbekasvägen. Cirka 300 meter från planområdet via Stubbekasvägen ligger ett fjärrvärmeverk som har ett visst antal transporter förbi området. Gamla Edsvägen utgör en genomfartsled längst östra delen av Eds tätort. Utmed Gamla Edsvägen passerar även skolbussar till Hagaskolan, många av dessa utgörs av mindre bussar.

5.14.2 Gång och cykel

Med närhet till Eds centrum samt en gång- och cykelväg direkt anslutning på fastigheten bedöms förutsättningarna för gång och cykel som goda.



Gång- och cykelväg utmed Gamla Edsvägen

5.14.3 Kollektivtrafik

I närområdet finns goda kommunikationer med kollektivtrafik.

6 KONSEKVENSER

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder föreslås i detaljplanen.

6.2 Natur

Planförslaget omfattar inga större förändringar gällande naturvärden. Mark för träd och annan växtlighet har med undantag för ett område i den centrala delen av fastigheten försätts med prickmark (marken får inte förses med byggnad).

De sex ädellövträden i norra delen av planområdet skyddas av en bestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

6.3 Miljö

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska ske inom ramen för samrådet. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. I 5 § miljöbedömningsförordningen anges vilka parametrar en undersökning om betydande miljöpåverkan ska utgå ifrån. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för aktuell detaljplan. Skälen för bedömningen i den frågan anges nedan enligt 33 § första stycket 4.

6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Utifrån dessa sammanvägda aspekter anser Dals Eds kommun att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte göras enligt 6 kap. MB och 4 kap. 34 § PBL. Undersökningen har stämts av med Länsstyrelsen i samband med samrådet och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Tänkbara effekter av planens genomförande är att planens genomförande bidrar till en positiv utveckling för Eds tätort. Tänkbara konsekvenser av planen är i huvudsak positiva, med möjlighet till fler användningsområden för befintlig bebyggelse i området.

6.3.2 Dagvatten

Planförslaget medför endast marginella skillnader utifrån befintlig situation.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Planläggningen bedöms inte innebära att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

De intilliggande vägarna har en låg till måttlig bulleralstring. Men då byggnaden är belägen minst 30 meter från respektive väg bedöms detta inte medföra att riktlinjerna för buller avseende bostäder överskrids (varken vid husvägg eller uteplats).

6.5.2 Översvämning

Planförslaget medför ingen utökad risk för området att översvämmas.

6.5.3 Olyckor

Planförslaget medför ingen utökad olycksrisk i området.

6.5.4 Erosion, skred och ras

Planförslaget medför ingen utökad risk för ovanstående i planområdet.

6.6 Kulturmiljö

Planförslaget ger inget skydd åt befintlig byggnad. Byggrätten är dock anpassad efter befintlig byggnad varför skalan i om området behålls även om den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad.

6.7 Sociala

6.7.1 Barn

I planområdet finns stora grönytor samt närliggande natur för rekreation och lek.

I närheten av planområdet finns skola, förskola, samlingslokal, bollhall samt konstgräsplan. Området ansluter till GC-väg.

6.8 Riksintressen

6.8.1 Naturvård

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

6.8.2 Kulturmiljövård

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

6.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planläggningen bedöms vara i linje med hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diarienumr.: KS-2024-000202.214

6.10 Trafik

Planförslaget kommer endast försumbart förändra trafikförutsättningarna på platsen. Olika verksamheter sedan tidigare bedrivits i lokalerna och planförslaget innefattar enbart en större flexibilitet i användningen. Planförslaget möjliggör endast ett fåtal fler parkeringar för bilar mer än vad som finns i dagsläget. Planen ger även möjlighet att uppföra cykelförråd.

6.10.1 Biltrafik och parkering

Beroende på framtida användningsområde kommer det att skilja i både fordonsrörelser och de tidpunkter som rörelserna sker. Både byggnadens och parkeringens yta kommer att likt i dag att utgöra begränsningen för nyttjandet av fastigheten.

Kommunen har med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknat trafikstring för fem utvecklingsscenarier baserade på förutsättningarna i detaljplanen och de påverkansfaktorer som gäller för området. Scenarierna presenteras i tabellen 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

Befintlig byggnad har en byggnadsarea på ca 250 m² medan hela byggrätten är på ca 380 m². Högsta nockhöjd är 12,5 m och takvinkeln är satt till minst 22 grader. 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 eller enbart kontor). Kombinationen gym och bostäder eller kontor känns mindre lämplig med tanke på risken att buller från gymmet fortplantas i byggnaden och stör bostäder och kontor.

Befintlig parkering rymmer 18 bilar varav 8 ligger på mark som endast får hårdgöras upp till 50 %. Tillsammans med de hårdgjorda gångvägar och övriga kringytor som finns i dag är redan ca 40 % av de 50 % hårdgjorda. Detta innebär att det bara finns cirka 10 % eller knappt ytterligare 100 m² kvar att hårdgöra vilket motsvarar ytterligare kanske 6 nya parkeringsplatser eller totalt högst cirka 25 parkeringsplatser inom fastigheten. Sammanfattningsvis kommer alltså möjligheten till parkering inom fastigheten att påverka vilka verksamheter som kan etableras inom fastigheten. Tillgången till parkeringen kommer att vara en av de faktorer som prövas i samband med bygglov.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 Mark och utrymmesförvärv

Inte aktuellt.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Rättigheter

Två genomgående fiberledningar har fått u-områden i plankartan. Vid ett genomförande kan ledningsrätter skapas för dessa. Sedan tidigare finns ett antal ledningsrätter i anslutning till planområde men bedömningen är att dessa inte påverkas av ett plangenomförande.

De ledningsrätter som angränsar till planområdet är:

Akt nr	Typ av ledningsrätt	Till förmån för
Lr, 1504-75.1	Vatten och avlopp	
Lr, 1438-647.1	Fjärrvärme	Solör Bioenergi Fjärrvärme AB
Lr, 1461-2019/13.1	Tele	Skanova AB

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Kapaciteten i de befintliga vatten-, spillvatten-, el-, fiber-, och fjärrvärmenäten anses tillräckliga för ett genomförande av detaljplanen.

7.3.2 Utbyggnad av vatten och avlopp

Planförslaget bedöms inte föranleda någon betydande utbyggnad av vatten och avlopp.

7.4 Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken, samt nödvändiga anslutningar till ledningsnätet.

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen har inga kostnader i samband med planläggning eller utbyggnad.

Exploatören kommer att bekosta planarbetet fram till laga kraft i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

7.4.2 Planavgift

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diariernr.: KS-2024-000202.214

7.4.3 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar eventuell utbyggnad av vatten och avlopp (medräknat dagvatten).

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Tidplan

Granskning bedöms genomföras i november 2025 och Laga kraft till sommaren 2026.

Detaljplan för Ed 1:49

Dals Eds kommun, Västra Götalands län
Diariernr.: KS-2024-000202.214

8 Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Dals Eds kommun. Medverkande tjänstepersoner har varit plan- och bygglovsingenjör Elin Andersson från Kanslienheten Plan- och bygg samt Lars Fredriksson, VD för Edshus.

Veronika Jönebratt, Marlene Bro och Johan Stenson från Norconsult har deltagit genom att upprätta handlingarna.