

HÖGSÄTERS TÄTORT SOLBERGSOMRÅDET

DEL AV FASTIGH. SOLBERG 1:4, 1:14, 1:16, M FL
FÄRGELANDA KOMMUN
ÄLVSBERGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING I OCH UTÖKNING AV BYGGNADSPLAN

VÄNERSBORG I SEPTEMBER MÅNAD 1976
KONSULT
Harry Almer
HARRY ALMER
ARK SAR
REV. 1976-10-20
Sven Erlansson
HARRY ALMER
ARK SAR
Sven Erlansson
SVEN ERLANSSON
ARK SAR

- GRUNDKARTA**
- VÄG
 - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - HUVUDBYGGNAD RESP. UTHUS
 - SLÄNT
 - NIVÅKURVOR
 - POLYGONPUNKT
 - PUNKT I RUTNÄT
 - AVVÄGD MARKHÖJD

- BYGGNADSPANEKARTA**
- A. GRÄNSBETECKNINGAR**
- BYGGNADSPANEGRÄNS DRAGEN TRE METER UTANFÖR
 - DET OMRÅDE, SOM FÖRSLAGET AVSER
 - GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - BYGGNADSMARKS- ELLER ANNAN OMRÅDEGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
 - FÖRBUD MOT UTFART MED STÄNGSELSKYLDIGHET
 - TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- VÄGMARK
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSMARK**
- BF OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, FRISTÄENDE HUS
 - Bga OMRÅDE TILLGÄNGLIGT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- SPECIALOMRÅDE**
- Es TRANSFORMATORSTATION

- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
 - U MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA ALLMÄNNA LEDNINGAR
 - k SUTERRÄNGVÄNING
 - I ANTAL VÅNINGAR
 - △ TAKS LUTNINGSVINKEL I GRADER
 - BYGGNADSHÖJD

Ändrade
planbestämmelser
se akt 1439-P38

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I
FÄRGELANDA KOMMUN BESLUT DEN
9. 12. 1976 §123 BETYGAR:

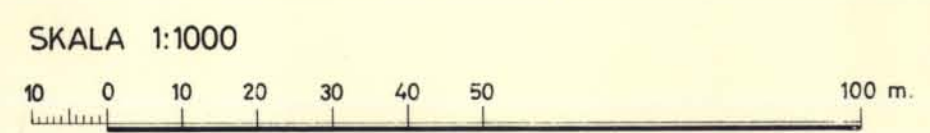
EDVARD JANSSON
KOMMUNFULLM. ORDF.

PLANFÖRSLAGET REDOVISAS PÅ UDRAG AV
GRUNDKARTA I SKALA 1:1000, SOM UPPRÄTTATS
1975-1976 VID K-KONSULTS LANTMÄTERIAVDELNING,
KARLSTAD, AV INGENJÖR SÖREN PERSSON.

GRUNDKARTAN HAR UPPRÄTTATS I STANDARD-
KLASS II.
KOORDINATSYSTEM I PLAN, 75 GON W65:15
VÄNERREGIONEN.
KOORDINATSYSTEM I HÖJD, RIKETS HÖJDNÄT RH 70.
FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 760129.

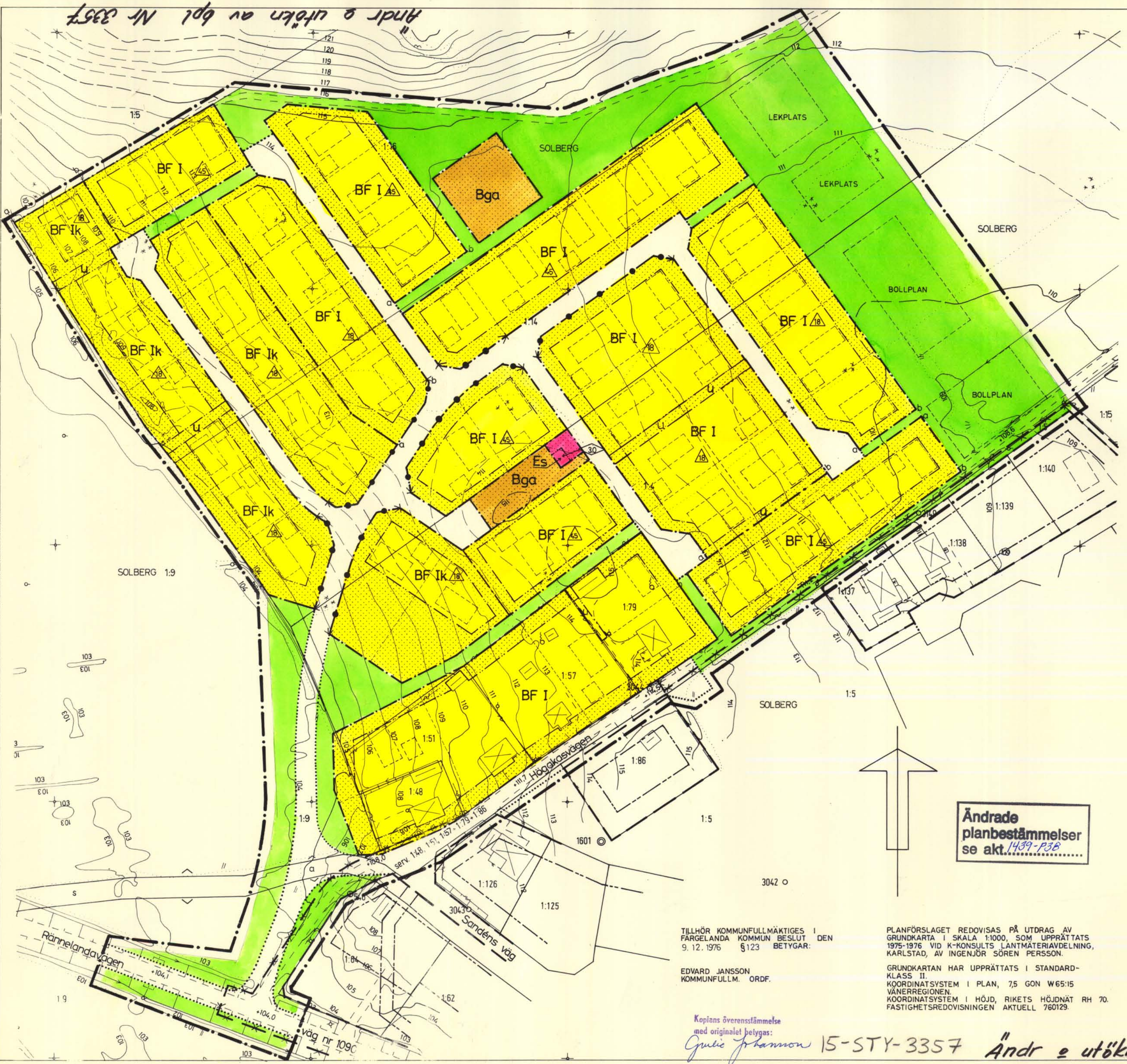
Genom lagakraftvunnet beslut den
11 mars 1977 har länsstyrelsen fastställt
detta förslag.

Christer Zetterberg



Kopias överensstämmelse
med originalet betygas:

Guise Johansson 15-STY-3357 Ändr & utökn av bpl Nr 3357



Ändr & utökn av bpl Nr 3357

SOLBERG 1:9

SOLBERG 1:5

Sandens väg

Rännelångavägen

väg nr 109C



Akt nr:

15-STY-3357

AU\$15-STY-3357

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P38

Ändr o. utökn av bpl

Nr 3357

Ek 9116

15-STY-3357

Till akten hör

.....1..... band

.....29..... numrerade sidor

.....1pl..... kartor

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBERGS LÄN

Planeringsavdelningen

Planenheten

BESLUT (efter anslag)

1977-03-11 1977-03-10 11.082-269-77

rek

Byggnadsnämnden i Färgelanda kommun
Kommunkontoret
450 60 FÄRGELANDA

- Kopia till
- Akten
- St planverk
- Planenh
- Nvenh
- Lantmenh
- Vfn
- Hvndn
- Knstyr
- Knfullm
- Sociala
- centralndn
- Televerket
- Pressen
- Pärmen
- Planförf

Fastställelse av förslag till ändring i och utökning av byggnadsplanen för del av Högsätters tätort, Solbergsområdet i Färgelanda kommun

Kommunfullmäktige antog den 9 december 1976 förslaget, som upprättats i september 1976 och reviderats den 20 oktober 1976 av arkitekterna Harry Almér och Sven Erlansson. Från antagandet undantog kommunfullmäktige 9 § i byggnadsplanebestämmelserna.

Vägförvaltningen i länet har i skrivelse den 8 oktober 1976 föreslagit en ändrad linjeföring beträffande matarleden i förslaget. Genom revideringen har önskemålet tillgodosetts.

77 03. 14.

Sociala centralnämnden i kommunen har i yttrande den 28 september 1976 påtalat behovet av plats för en förskola lämpligen inom Solbergsområdet i Högsätters samhälle. Länsstyrelsen anser i likhet med Sven Erlansson att denna fråga får beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

Några anmärkningar kvarstår inte mot förslaget.

Länsstyrelsen fastställer, med stöd av 108 § andra och fjärde styckena byggnadslagen, det underställda byggnadsplaneförslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen får klagan inte föras över detta beslut. Bevisom att beslutet på grund därav vunnit laga kraft skall tecknas på kartan.

Beslut i ärendet har fattats av länsarkitekten Stigler. I den slutliga handläggningen har deltagit t f byrådirektören Zetterberg,

2.
5

föredragande, samt länsassessorn Billemar, juridiska enheten,
förste byråingenjören Urby och t f förste byråingenjören Larsson,
naturvårdsenheten, byrådirektören Mattsson, lantmäterienheten,
ävensom länsantikvarien Wegraeus.

Börje Stigler

Christer Zetterberg

Länstyrelsen, Vänersborg
Plan- och byggnadsnämnden
77 03. 24.

47

Länstyrelsen, Vänersborg
Plan- och byggnadsnämnden
lok. 77 01. 27.
11/082/269-77

HÖGSÅTERS TÄTORT
SOLBERGSOMRÅDET, DEL AV FASTIGHETERNA
SOLBERG 1:4, 1:14, 1:16 M FL
FÄRGELANDA KOMMUN
ÄLVSBOGERS LÄN

Förslag till ändring i och utökning av byggnadsplan

B E S K R I V N I N G

1. ALLMÄN ORIENTERING

Planområdet är beläget omedelbart väster om tätorten ca 600 m från centrum. Området utgör ca 8 ha och omfattar fastigheterna Solberg 1:48, 1:51, 1:57 och 1:79 samt del av fastigheterna Solberg 1:4, 1:9, 1:14 och 1:16.

Förslag till byggnadsplan har tidigare upprättats för den del av fastigheten Solberg 1:15 som ligger närmast tätortens centrum. Nämnda markområde befinner sig emellertid i privat ägo och svårigheter har uppstått att förvärva marken för exploatering.

I avvaktan på expropriationsförfarande uppdrog Färgelanda kommun den 15 oktober 1975 åt K-Konsult att upprätta dispositionsplan för den kommunägda marken nordväst om tätorten.

Förslag till dispositionsplan upprättades och presenterades för byggnadsnämnden och kommunstyrelsen i januari 1976.

Det nu aktuella förslaget till byggnadsplan utgör sydvästra delen av nämnda dispositionsplan och beräknas kunna inrymma ett tillskott av ca 50 tomtplatser. 21 januari 1976 uppdrog byggnadsnämnden åt K-Konsult att upprätta förslag till byggnadsplan för området.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

2.1 Topografi, avgränsning

Det för planläggning aktuella området är till större delen förhållandevis plant. Områdets västra del utgöres av en västersluttning med en lutning av ca 1:10. Området avgränsas i norr av en höjdrygg med brant lutning mot söder. I väster avgränsas området av åkermark och i söder ansluter området till befintlig bebyggelse.

2.2 Vegetation

Området har varit bevuxet med barrträdsvegetation, som numera avverkats.

2.3 Markbeskaffenhet

Marken inom planområdet består huvudsakligen av moränmaterial och har inte bedömts vålla några problem beträffande grundläggning för friliggande småhusbebyggelse.

2.4 Vägar

Området nås från Rännelandavägen (allmän väg nr 1090) via Högakasvägen, som för närvarande utgör tillfartsväg till bl a befintliga bostadsfastigheter i planområdets södra del.

2.5 Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdets södra del består av fyra bostadsfastigheter som avses inordnade i planförslaget. Området är i övrigt obebyggt.

Angränsande bebyggelse söder om planområdet utgöres av friliggande småhus.

2.6 Ägoförhållanden

Den obebyggda marken inom planområdet befinner sig i kommunens ägo. Angränsande mark på fastigheten Solberg 1:9 och som delvis ingår i planförslaget är i privat ägo. De fyra avstyckade fastigheterna är i privat ägo.

2.7 Fornminnen

Några synliga fornminnen finns inte inom området. För eventuella fornlämningar som kan påträffas under exploateringsarbetet gäller de bestämmelser som finns inskrivna i fornminneslagens 8 §.

3. PLANFÖRHÅLLANDEN

3.1 Översiktlig plan

Någon ändrad sträckning av länsväg 172, som för närvarande passerar genom tätorten är inte aktuell inom överskådlig tid.

Framtida utbyggnad av bostadsbebyggelsen avses ske mot nordväst inom området mellan Rännelandavägen och Annerudsvägen. Tätortens centrum med kommersiell service, skola m.m. är beläget inom området mellan nämnda vägars anslutning till länsväg 172. Tätortens industribebyggelse ligger inom området öster om Annerudsvägen där även framtida industriutbyggnad avses ske.

För den kommunägda marken nordväst om tätorten har som inledningsvis nämnts upprättats en dispositionsplan. Området omfattar drygt 50 ha och kan enligt dispositionsplanen inrymma ett tillskott av ca 260 småhus.

I den upprättade dispositionsplanen har bebyggelsen delats upp i delområden, som succesivt kan detaljplaneras och exploateras.

Detaljplanering och utbyggnad av området avses ske under en period av 15 - 20 år. Inom områdets norra del kan viss omDispositionering av föreslagen trafikmatning ske för att förbättra gångförbindelsen mot centrum.

Trafikmatning till den nu aktuella utbyggnadsetappen föreslås ske från Rännelandavägen. Den återstående delen av området nås med körtrafik från Annerudsvägen. Gång- och cykeltrafik från de olika bebyggelseområdena kan nå tätortens centrum via trafikskyddade vägar som föreslagits i anslutning till grönområden mellan bebyggelsegrupperna.

3.2 Detaljplaner

Gällande byggnadsplan för angränsande område söder om planområdet fastställdes den 1969-05-06. För området sydost om planområdet har upprättats förslag till byggnadsplan för ca 85 friliggande småhus och ca 45 bostäder i radhus. Då sistnämnda område till större delen befinner sig i enskild ägo och svårigheter uppstått att förvärva marken för exploatering, har förslaget ej förts till fastställelse.

Marken inom planområdet är för närvarande inte planlagd.

4. PLANFÖRSLAGET

4.1 Avsikt

Föreliggande planförslag utgör första utbyggnadsetappen av den dispositionsplan som upprättats för den kommunägda marken nordväst om tätorten.

Syftet med planförslaget är att tillskapa tomtmark för småhusbebyggelse för att kunna möta den starka efterfrågan på sådan mark inom tätorten.

4.2 Grundkarta

Planförslaget redovisas på utdrag av grundkarta i skala 1:1000, som upprättats 1975-1976 vid K-Konsults Lantmäteriavdelning i Karlstad av ingenjör Sören Persson.

Grundkartan har upprättats i standardklass II.

Koordinatsystem i plan, 7,5 GON V 65:15 Vänerreg

Koordinatsystem i höjd, rikets höjdnät RH 70

Fastighetsredovisning aktuell 1976-01-29

Kompletterad av Fastighetsbildningsmyndighet i Vänersborgs lantmäteridistrikt 1976-07-21.

4.3 Trafik

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet nås med körtrafik från korta återvändsgator, som ansluter till en matarled i områdets centrala del. Matarvägen ansluter i sin tur till Rännelandavägen i Högakasvägens nuvarande anslutningspunkt. Högakasvägen föreslås därvid omreglerad så att den ansluter i rät vinkel mot den föreslagna matarleden.

Matarleden har redovisats med en bredd av 8,0 meter, vilket inom bebyggt område medger utrymme för gångbanor på båda sidor av körbanan. Utanför bebyggt område är ej räknat med att man skall utföra några gångbanor.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås stängselskyldighet i gräns mot matarleden där tomterna kan nås från angränsande entréväg.

Föreslagna entrévägar har redovisats med en bredd av 7,0 meter, vilket även medger utrymme för gående utefter vägens båda sidor. Vändplatser har dimensionerats så att personbilar kan vända utan backning.

Man har ej tänkt sig att gångbanorna eller motsvarande utrymme åtskiljs från körbanan av kantsten.

Behovet av biluppställningsplatser förutsättes kunna tillgodoses inom resp tomt (2 platser/tomt).

4.4 Gång- och cykelvägar

I dispositionsplanen har ett centralt gång- och cykelstråk mot skolan och tätortens centrumområde redovisats inom det nu aktuella planområdets östra del.

Föreslagna gång- och cykelvägar inom planområdet når detta huvudstråk utan att passera matarleden inom området.

4.5 Markanvändning

Föreslagna bebyggelseområden har i enlighet med intentionerna i dispositionsplanen utformats så att tomtplatserna kan försälas av kommunen och bebyggas med styckebyggda småhus. Gruppbebyggelse är också tänkbar.

Föreslagna tomtplatser har utformats med en storlek som varierar mellan 675 och 950 m² och planområdet inrymmer ett tillskott av 48 tomtplatser. Därutöver har i planförslaget inordnats fyra bebyggda bostadsfastigheter i anslutning till Högakavägen. På plankartan har visats möjlighet att genom uppdelning här tillskapa ytterligare tre tomtplatser.

Beroende på bl a terrängförhållanden har en differentiering av hustyper föreslagits genom bestämmelser beträffande taklutning och inredning av källarvåning. På tomter med sluttande mark i områdets västra del har sålunda föreskrivits bebyggelse med sluttningshus.

I områdets ytterkanter har föreslagits bebyggelse med brantare taklutning, varigenom vindsinredning möjliggöres. I övriga delar av området föreslås taklutning som utesluter möjlighet till vindsinredning.

På kartan har redovisats varierande möjligheter att bebygga tomterna med hänsyn till infartsförhållanden samt möjlighet att anordna solbelysta och insynsskyddade uteplatser.

4.6 Utemiljö

I den förutnämnda dispositionsplanen har grönstråk reserverats mellan de olika bebyggelseområdena. Grönstråken består av sluttande eller skogsbevuxen mark och kan erbjuda varierande möjligheter till lek och rekreation. De avses huvudsakligen fungera som naturområden, men kan också erbjuda utrymme för bollplaner och aktiviteter som kan vara störande inom bebyggelsen.

Befintlig uppvuxen skogsvegetation bör därför sparas inom dessa områden.

En del av ovannämnda grönstråk innefattas i det nu aktuella planförslaget. Inom planområdet östra del har sålunda redovisats utrymme för bollplaner av olika storlek samt redskapslekplats och ev bygglek. Anläggningarna är alltså avsedda att utöver det nu aktuella området också betjäna angränsande framtida bebyggelseområden.

För mindre utrymmeskrävande aktiviteter som försiggår i bostädernas närhet föreslås närlekplatser i nära anslutning till bebyggelsen. Nämnda lekplatser avses inrättade som gemensamhetsanläggningar knutna till fastigheterna inom området. Lekplatserna har fördelats så att bostäderna kring varje entrégata har nära tillgång till lekplats.

5. PLANGENOMFÖRANDE

Utbyggnad av vägar och ledningar för vatten och avlopp kommer att utföras av kommunen i enlighet med av kommunen antaget bostadsbyggnadsprogram och avses igångsättas 1977.

Tomterna kommer att försälgas av kommunen så att bebyggelse inom området kan igångsättas under våren 1977.

6. TEKNISK UTREDNING

I anslutning till dispositionsplanen har K-Konsult, Vänersborg utfört en översiktlig utredning beträffande VA-anläggningar inom området.

Utredning beträffande vägar och ledningar för vatten och avlopp inom det nu aktuella byggnadsplaneområdet utföres av K-Konsult, Vänersborg.

I samråd med Vänersborgs Elverk har i centralt läge inom planområdet föreslagits ett område för transformator.

7. SAMRÅD

I samband med upprättande av dispositionsplan för området nordväst om tätorten har samråd skett med berörda myndigheter inom kommunen och länsstyrelsen. Ytterligare samråd med kommunala styrelser och nämnder samt länsstyrelse har därefter skett beträffande det nu aktuella förslaget till detaljplan. Samråd med berörda och angränsande markägare har skett 1976-09-10 i Högsäter. Planförslaget redovisades för de närvarande markägarna och det framfördes ej några erinringar mot byggnadsplaneförslaget.

8. SPECIFIKATION AV AREALER M M

Planområde	Areal	8,0	ha
Antal tomtplatser	Totalt	52	(55)
	Tillskott	48	(51)
Tomtmark	Areal	5,0	ha
Sämfälld mark	Areal	0,15	ha
Vägmark	Areal	0,9	ha
Matarväg (8 m)	Tillskott	400	m
Entréväg (7 m)	Tillskott	515	m
Entréväg (Högakasvägen)	Befintlig	145	m
Lekfält	Areal	0,9	ha
Gemensamt för större område			
Övrig grönyta	Areal	1,05	ha
Gångvägar (till huvudgångväg)		500	m
Antal tomtpl/ha	Inkl befintliga fastigheter	6,5	

Tomtmark + samf mark/ totalyta	Inkl lekfält	0,64
Matarväg/tomtpl	Tillskott	8,3
Entréväg/tomtpl	Tillskott	10,7

Vänersborg i september månad 1976

K-KONSULT

Harry Almér
Harry Almér

ark SAR

Sven Erlansson
Sven Erlansson

ark SAR

Tillhör planförslag reviderat 1976-10-20

Tillhör kommunfullmäktiges i Färgelanda

kommun beslut den ^{9/12} 1976 S/23 betygar:

Edvard Jansson
Edvard Jansson

Kommunfullm ordf

Tillhör Lämnstyrelsens i
Älvsborgs Km beslut den
11 mars 1977

Christer Zetterberg
Christer Zetterberg

Att denna IBM kopia rikligt
ötergiver originalet i dess hel-
het intygas:

Stig Ersson

Länstyrelsen, Vänersborg
Plan- och byggnadsnämnden
lek. 77. 01. 27.
11 082 26977

HÖGSÄTERS TÄRTORT
SOLBERGSOMRÅDET, DEL AV FASTIGHETERNA
SOLBERG 1:4, 1:14, 1:16 M FL
FÄRGELANDA KOMMUN
ÄLVSBORGS LÄN

Förslag till ändring i och utökning av byggnadsplan

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom. Byggnadsmark
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom. Specialområde
Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 §. MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 §. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

- 1 mom. På med u betecknat område får inte vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom. På med Bga betecknat område får inte vidtagas anordningar som förhindrar genomförande av gemensamhetsanläggningar.

4 §. BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

5 §. BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område skall garagebyggnad uppföras på ett avstånd av minst 1,0 m från den gräns mot granntomt som ligger på samma sida om byggnaden som den med a - b betecknade områdesgränsen.

6 §. ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

1 mom. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en garage- eller uthusbyggnad uppföras. Med uthus förstås här även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- eller förrådsdel.

2 mom. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad, jämte garage- eller annan uthusbyggnad inte uppta större sammanlagd areal än 200 m². Garage- eller uthusbyggnad får inte uppta större areal än 40 m².

7 §. VÅNINGSAANTAL

1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom. På med F betecknat område får garage inte utföras i källarvåning.

3 mom. På med index k betecknat område skall huvudbyggnad uppföras med suterrängvåning.

4 mom. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

8 §. BYGGNADS HÖJD

1 mom. På med I betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 4,0 meter.

- 2 mom. På med F betecknat område får garage- eller uthus- byggnad inte uppföras till större höjd än 3,0 meter. Med uthus förstås här även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- eller förrådsdel.
- 3 mom. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 §. TAKLUTNING

På med siffra i triangel betecknat område skall tas en lutning mot horisontalplanet av det gradtal som siffran anger.

10 §. ANTAL LÄGENHETER

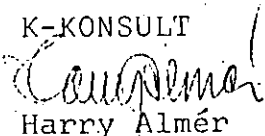
På med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

11 §. UTFARTSFÖRBUD


I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirkelar skall fastighet förses med stängsel vare ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats.

Vänersborg i september månad 1976

K-KONSULT


Harry Almér

ark SAR

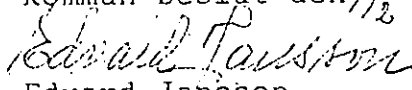

Sven Erlansson

ark SAR

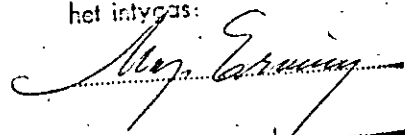
Tillhör planförslag reviderat 1976-10-20

Tillhör kommunfullmäktiges i Färgelanda

kommun beslut den ^{9/12} 1976 § 123 betygar:


Edvard Jansson

Kommunfullmäktiges ordförande
Att denna IBM kopia riktigt återgiver originalet i dess helhet intygas:


Edvard Jansson

Tillhör Länsstyrelsens i Älvsborgs län beslut den

11 mars 1977


Christer Zetterberg

Christer Zetterberg