

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 0:000 Fastlighetsgräns
- Fastlighetsbeteckning
- Annan byggnad
- Byggnader, hushåll redovisade
- Staket
- Häsk
- Väg
- Xgostagsgräns
- Berg y dagen
- Nivåkurvor
- Luftledning
- Avvägd höjd
- Rutningspunkt
- Transformatorstation
- Sikringsstak
- Belysningsstolpe
- Triangelpunkt
- Polygonpunkt
- servitut

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDVÄG: Trafik mellan områden.
 - LOKALVÄG: Väg med lokaltrafik.
 - NATUR: Naturmark.
 - GCMVÄG: Gång-, cykel- och moppedväg.
 - GC-VÄG: Gång- och cykelväg.
- Kvartersmark**
- B: Bostäder.
 - KH: Kontor, handel.
 - J: Industri.
 - E: Småindustri och lager med minsta skyddsavstånd 50 meter. Området medger lokalisering av verksamheter som inte kräver större skyddsavstånd än 50 meter mellan verksamheter och bostäder, riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1985:5.
 - E1: Anläggning för uppsamling av dagvatten.
 - E2: Pumpstation.

UTFORMNING AV ALLMÄNNAPLATSER

Utfart: GC-vägen skall vara tillgänglig för motortrafik till och från angränsande fastigheter.

UTNYTTJANDEGRAD

0,000-0,00: Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet för huvudbyggnad respektive utusgarage.
 0,000: Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter.
 0,00: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u: Marken får inte bebyggas.
- y1: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n: Avskrämda träd- och buskplantering skall finnas.
- ej parkering: Parkeringsplats får ej finnas.
- ej damm: Parkeringsplats får inte finnas. Markytan skall vara anordnad så att den är lämplig för omhändertagande av dagvatten.

Utfart

Körbar utfart: får inte anordnas. Stängsel skall finnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p: Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter och uthus minst 1,5 meter från gräns mot granntomt.

Utformning

- 50: Högsta byggnadshöjd i meter.
- 20: Högsta totalhöjd i meter. Härutöver får ventilationsanläggningar mm uppföras.
- II: Högsta antal våningar.
- fri: Endast friliggande hus.

Byggnadsteknik

b1: För lokalt omhändertagande och fördrojning av dagvattnet skall varje terrassplats förses med gräsyta (remsa om minst 6 meters djup) och skålat markdammytt dikes. Allt i anslutning till gatunära eller u-område.

För området öster om Ämnerudsvägen skall dagvatten avledas till anläggning E2. Där personer vistas stadigvarande skall ny bebyggelse utföras med rationella grundläggningar såvida det inte kan påvisas att markdrän förekommer i endast ringa omfattning enligt SSV Boverkets nummer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen sluter 15 (femton) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Antagen av Kommunfullmäktige
 Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
 Laga kraft 2005-03-29.

PLANKARTA

Detaljplan för

**INDUSTRI- och VERKSAMHETSOMRÅDE
 HÖGSÄTER
 Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl**

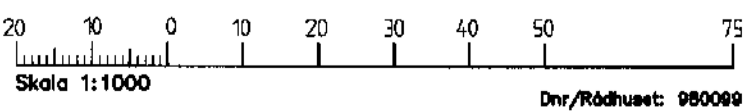
Färgelanda kommun, Västra Götalands län

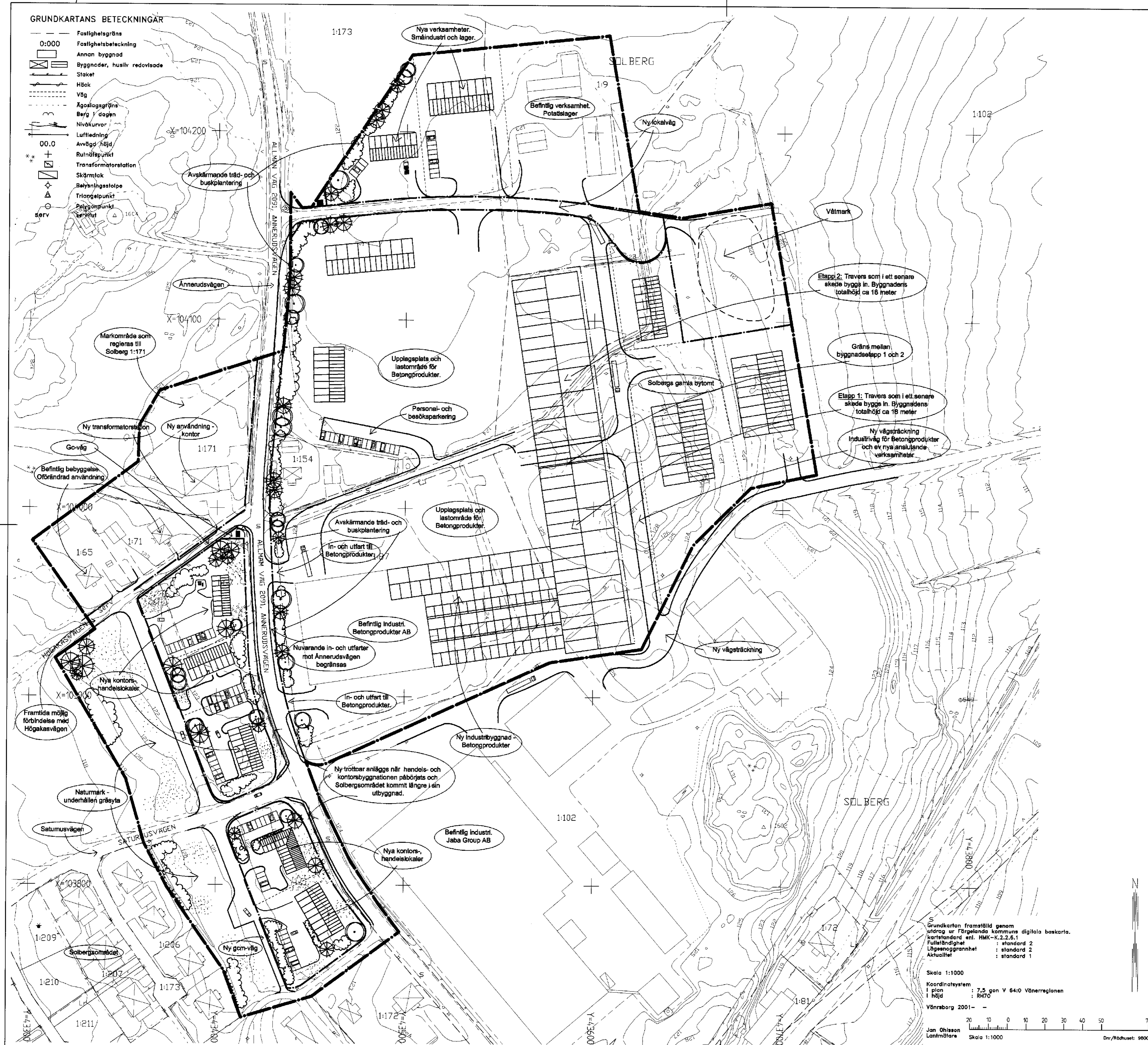
Färgelanda 2004-02-28 rev 2004-10-07
 Färgelanda kommun Miljö- och byggförvaltningen
 Udevalle 2004-02-28 rev 2004-10-07
 Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering & miljö

Leif Erikson
 Sören Mannberg

Grundkartan framställd genom utdrag ur Färgelanda kommuns digitala baskartor. Kartstandard enligt HMK-K.2.2.6.1. Fullständighet : standard 2. Lägeosgrannhet : standard 2. Aktualitet : standard 1.

Skala 1:1000
 Koordinatssystem : 7,5 gon V 64:0 Värnerregionen
 i plan : RH70
 i höjd :
 Värnberg 2001--





Antagen av Kommunfullmäktige
Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
Laga kraft 2005-03-29.

ILLUSTRATIONSKARTA
 Detaljplan för
INDUSTRI- och VERKSAMHETSOMRÅDE
HÖGSÄTER
Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl

Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Färgelanda 2004-02-28. Rev 2004-10-07
 Färgelanda kommun
 Miljö- och byggförvaltningen

Uddevalle 2004-02-28. Rev 2004-10-07
 Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering & miljö

Leif Erikson
 Sören Mannberg

Grundkartan framställd genom
 utdrag ur Färgelanda kommuns digitala baskartor.
 Kartstandard: enl. RMK-K:2.2.5.1
 Fullständighet : standard 2
 Läge noggrannhet : standard 2
 Aktualitet : standard 1

Skala 1:1000
 Koordinatsystem : 7,5 gon V 64:0 Vänerregionen
 Höjd : RH70
 Vänerberg 2001- -

Jan Ohlsson
 Lanfältare Skala 1:1000
 Dnr/Rådhuset: 98009



Akt nr:
1439 - P42

AU\$1439-P42

Upprättade år 2006	Ärendenummer O052798
Ärende Detaljplan för Högsäter, Solberg 1:87,Färgelanda kn	
Kommun Färgelanda	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....¹ band

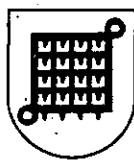
.....⁶¹ numrerade sidor

.....¹ inneliggande kartor

.....² andra kartor

1439-P42

2 Ps



MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN

MBN Dnr: 14.1999- 42.2.6

3
RÅDHOSET ARK AB
FÖR KÄNKEDOM.

**Detaljplan för industriändamål mm för SOLBERG 1:87 och del av SOLBERG 1:173
i Färgelanda kommun.**

Kommunfullmäktige har den 16 februari 2005 § 12, antagit förslag till detaljplan för del av Högsäters industriområde på fastigheten Solberg.

LAGA KRAFT

Såvitt framgår av fört diarium har enligt 13 kap 2 § inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut kommit in till miljö- och byggnämnden inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vilket skedde 2005-03-01. Beslutet till berörda sakägare har senast kvitterats ut 2005-03-07.

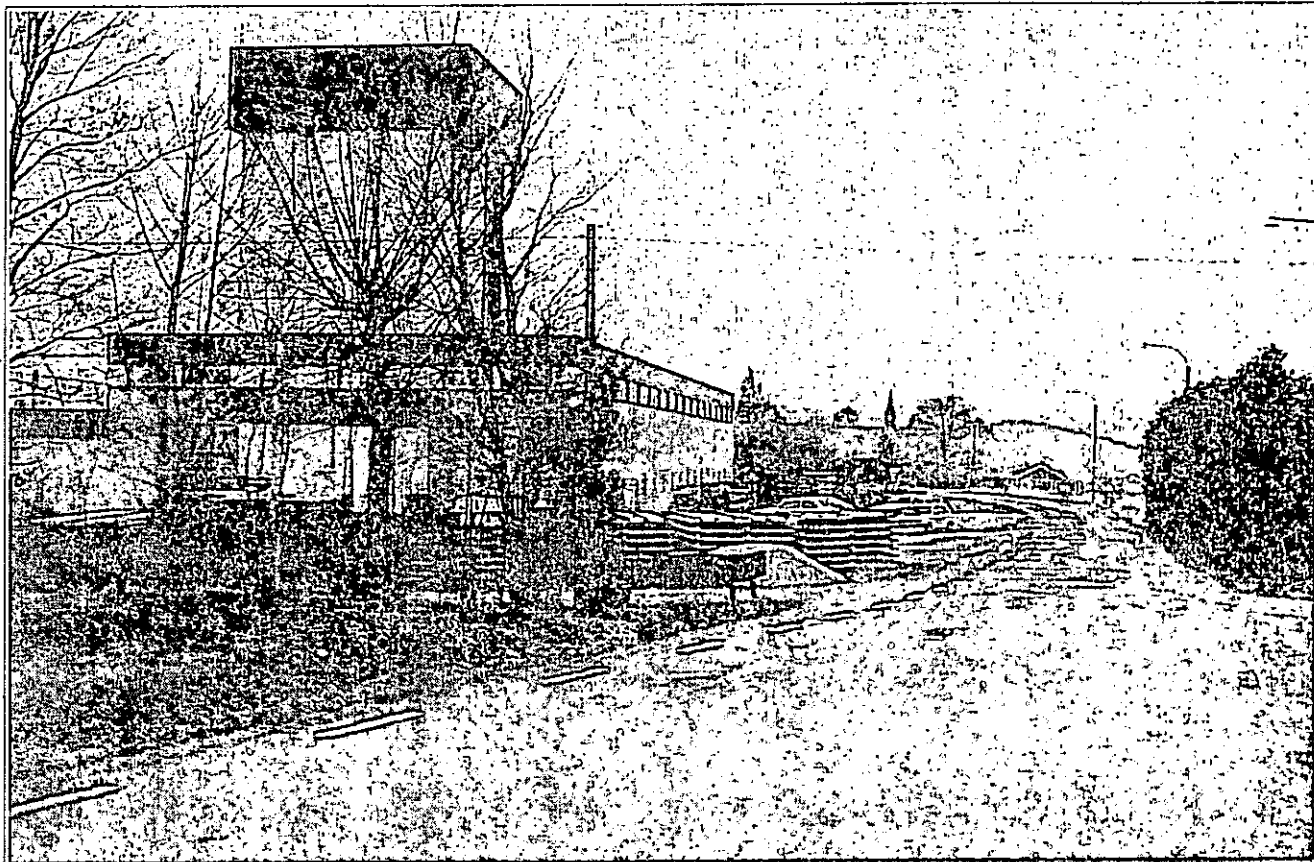
På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 29 mars 2005.

Leif Erikson
Plan- och byggingenjör



FÄRGELANDA
KOMMUN

Antagen av Kommunfullmäktige
Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
Laga kraft 2005-03-29.



Detaljplan för

**INDUSTRI och VERKSAMHETSOMRÅDE
HÖGSÄTER**

Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl

Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2005 -07- 1 1

Dnr.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagen av Kommunfullmäktige
Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
Laga kraft 2005-03-29.

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	2
Grundläggande bestämmelser, 3 kapitlet MB	2
Miljökvalitetsnormer, 5 kapitlet MB	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksstyrelsen	5
Förordnanden och Natura 2000	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Planprogram	5
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Radon	7
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	8
Bostäder	8
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	9
Offentlig service och kommersiell service	10
Tillgänglighet	10
Utbyggnadsetapper	10
Friytor	10
Naturmiljö	10
Gator och trafik	10
Gatunät, utfarter, gång-, cykel- och mopedtrafik	10
Kollektivtrafik	12
Parkering	12
Störningar	12
Buller, luft mm	12
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp	13
Dagvatten	14
Värme	14
El och tele	14
Avfall	14
Administrativa frågor	15
Genomförande	15
MILJÖKONSEKVENSER	15
Allmänt	15
Nollalternativet	15
Naturmiljö och friluftsliv	15
Landskapsbild	15
Kulturmiljö	15
Naturresurser	15
Utbyggnad av Högsäter	16
Buller och luftföroreningar	16
Föroreningar av mark och vatten	16
Nationella miljömål	16
MEDVERKANDE I PLANBESKRIVNINGEN	17
REVIDERING	18

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Programhandling med samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse, detaljplan

Övriga handlingar

- Arkeologisk utredning. Riksantikvarieämbetet. UV väst rapport 1997:6.
- Arkeologisk förundersökning. Riksantikvarieämbetet. UV väst rapport 2002:21
- Bullerutredning Ingemanssons Akustikbyrå, dat 1999-06-18.
- Geoteknisk undersökning och utredning. Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl. Bohusgeo AB. Rapport dat 2004-02-12 och PM dat 2004-02-13. Arbnr U02058.
- PM Dagvatten inom tomtmark, VBB VIAK AB, dat 2001-02-05.
- VA-utredning Högsäters detaljplan, SWECO VIAK AB, dat 2004-07-05

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att klarlägga förutsättningarna för utbyggnad av nuvarande industriområde i norra Högsäter inrymmande bl a Betong-Produkter AB.

Betong-Produkter AB har önskemål om att utöka sin verksamhet och därmed behov av större markyta och bygggrätter. Kommunen har samtidigt behov av att kunna erbjuda ytterligare mark för bl a industriändamål i Högsäter samhälle. Inom området som Betong-Produkter AB önskar exploatera för industriändamål inryms bostadsfastigheten Solberg 1:154.

Planförslaget redovisar en utvidgning av industriområdet norrut vilket möjliggör expansionen för betongindustrin samtidigt som ytterligare industritomter kan tillskapas norr därom. Väster om Ånnerudsvägen redovisas område för kontor och handel samt naturmark.

Kommande fastighetsindelning redovisas i särskilt upprättad fastighetsplan.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande bestämmelser, 3 kapitlet MB

I miljöbalkens 3:e kapitel "grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och som har betydelse för friluftslivet, jord och skogsbruket. Sådana områden skall så långt möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 § skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Inom kommunen utgör Valboåns dalgång det dominerande intresseområdet för kulturmiljövården. Valbodalen utgör område av riksintresse för kulturminnesvärden. Dalgången utgörs av ett naturligt jordbruksområde med ett delvis kuperat kulturlandskap. Inom Valbodalen återfinns ett antal särskilt utpekade kulturmiljöer. Ingen av dessa berör dock det aktuella planförslaget.

Grundläggande bestämmelser, 3 kapitlet MB, forts

Ställningstagande till den planerade markanvändningen har tagits tidigare i gällande områdesplan för Högsäter. Planområdet är i områdesplanen redovisat som industriområde, utbyggnadsområde för industri och jordbruksområde. Det aktuella planförslaget strider mot områdesplanens intentioner vad avser ianspråktagandet av jordbruksmarken belägen i de östra delarna av planområdet.

Området norr om nuvarande betongindustri och fastigheten Solberg 1:154 utgörs huvudsakligen av åkermark samt äldre ekonomibyggnader och tomtmark till dessa. Ekonomibyggnaderna är redan idag ianspråktaga för verksamheter som exempelvis potatislager, bilverkstad mm. I områdesplanen ingår området kring ekonomibyggnaderna i jordbruksområde. Öster om ekonomibyggnaderna avgränsas dalgången av lägre buskvegetation. Nuvarande åkermark ligger insprängd mellan Ännerudsvägen, betongindustrin och de verksamheter som finns inrymda i de äldre ekonomibyggnaderna. Planförslaget bedöms endast påverka den angränsande jordbruksnäring i marginell omfattning.

Den föreslagna användningen bedöms inte påverka gällande riksintresse negativt utan medför en ur allmän synpunkt god hushållning med markområden.

Miljökvalitetsnormer, 5 kapitlet MB

Enligt miljöbalkens 5 kap. skall det säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Normerna skall i dagsläget vara uppfyllda för halterna i utomhusluft av kväveoxid, svaveldioxid och bly. Vid årsskiftet 2004/2005 skall även normerna vara uppfyllda för halten av kolmonoxid och partiklar (PM10) i utomhusluft.

Genom rening av såväl bilavgaser som utsläpp via skorstenar har luftkvaliteten gradvis förbättrats under senare årtionden. En viss motverkande effekt har dock skett genom att bl a biltrafiken ökat och blivit intensivare. Halterna av kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar (PM10) härrör huvudsakligen från biltrafiken. Utefter vissa hårt trafikerade vägar i våra större tätorter kan t ex halterna av kvävedioxid överträda gällande norm. Genom effektivare avgasrening och införandet av blyfri bensin har utsläppshalterna av bly och kolmonoxid reducerats till en nivå som innebär att halterna numera ligger långt under gällande normer. Eftersom planförslaget inte medför någon markant ökning av biltrafiken eller antalet arbetsfordon, vare sig inom eller i angränsning till planområdet, bedöms ökningen av utsläppshalter härrörande från trafiken som ytterst marginell.

Utsläppen av svaveldioxid som huvudsakligen har sitt ursprung från eldning och utsläpp från eldstäder har sedan 1970-talet reducerats kraftigt, dels genom rökgasrening vid större förbränningsanläggningar och industrier, dels genom användning av lågsvavlig olja och övergång till andra energikällor än olja och kol. Intransport av förorenad luft med höga halter av svaveldioxid har även påtagligt minskat på grund av den industriella omstruktureringen som skett i östra Europa samt genom internationella överenskommelser om minskade utsläpp. Det aktuella planförslaget redovisar en möjlighet till ytterligare byggnation av såväl bostäder, industri- och verksamhetslokaler. Uppvärmning av dessa lokaler förutsätts ske genom med enskilda värmeanläggningar, flertalet av dessa sannolikt med oljeuppvärmning. Antalet utsläppspunkter och utsläppsmängd av rökgaser kommer således att öka, dock marginellt i jämförelse med vad som finns idag och sker inom samhället som helhet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kapitlet MB, forts

Inandningsbara partiklar har en storlek på ca 10 µm (0,01 mm) eller mindre och betecknas PM10. I utomhusluften förekommer partiklar uppkomna på naturlig väg och genom mänsklig verksamhet. Till de naturliga processerna räknas t ex skogsbränder samt spridning av damm/salt och havssalt. Dessa partiklar är i regel av grövre storlek än PM10. Partiklar inom PM10-gruppen kan delas upp tre olika fraktioner beroende på storlek. De grövsta partiklarna utgörs i huvudsak av uppvirvlande partiklar som bildats bl a genom bromsar, däck och sand på vägar och gator. Slitageprodukter från vägtrafiken utgör en annan betydelsefull källa. Mindre partiklar utgörs av storlekar mellan PM1 och PM0,1 och härstammar i regel från utsläpp i andra länder. De minsta partiklarna, mindre än PM0,1, kommer bl a från utsläpp av avgaspartiklar, vedeldning och energianläggningar. Områdets öppenhet (ventilationsbeskaffenhet) t ex landsbygdsförhållanden eller slutet gaturum är saker som har stor betydelse för bl a påverkan på PM10-halten. Område med öppnare förhållanden ger mindre risk för ansamling av höga halter PM10. Den verksamhet som idag förekommer på Betongprodukter kan vid tillfällen som lossning av betong och sand förorsaka bl a viss dammbildning. För att motverka att dammet sprider sig över kringliggande område sker all lossning delvis inomhus. Lossningen sker dock i regel med öppen port och med del av lastbilen stående utanför byggnaden, vilket innebär att damm vid ogynnsamma vindförhållanden kan spridas utanför byggnaden. Den lilla massa som eventuellt kommer att spridas utanför byggnaden utgörs sannolikt av större storlek än vad som är hänförligt till PM10 och bedöms inte medföra att partikelmassan överstiger vad som föreskrivs som högsta tillåtna värde baserat på års- eller medeldygnsvärdet, 2004-12-31.

Sammanfattningsvis bedöms de i planen föreslagna åtgärderna innebära en liten förändring jämfört med nuvarande situation och medför inte någon påtaglig ökning av de störnings- eller föroreningsnivåer som är hänförligt till gällande miljökvalitetsnormer. Normerna kommer inte i något fall att överskridas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på båda sidor om den allmänna vägen 2091, Ånerudsvägen, i norra delen av samhället Högsäter.

Vidstående översikt visar områdets läge i Högsäter.

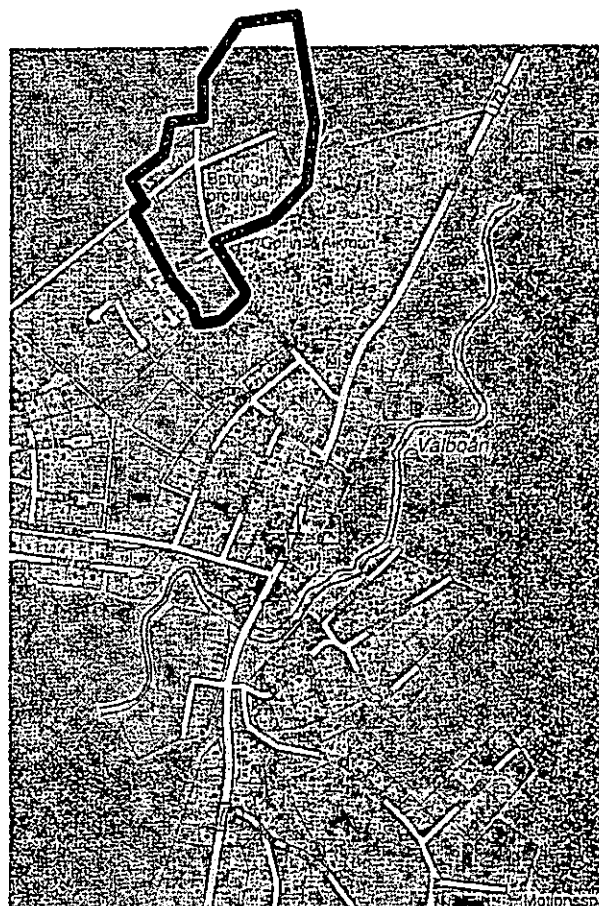
Areal

Planområdet omfattar ca 11 ha

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet (fastigheten Solberg 1:173) ägs av Färgelanda kommun. Övrig mark är i huvudsak i enskild ägo och ägs bl a av Agneta Lindström (Solberg 1:9), Betongindustrin (Solberg 1:67, 1:87, 1:102 och 1:171) och Roy Malm (Solberg 1:154).

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.



Planområdets läge i Högsäter

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Valbodalen vilket klassas som riksintresse för kulturminnesvård.

Förordnanden och Natura 2000

Det aktuella området berörs ej av förordnanden enligt miljöbalken eller områden som omfattas av Natura 2000 (nätverk av skyddade naturområden som är under uppbyggnad inom EU).

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen för Färgelanda kommun, ÖP90 (antagen 90-09-13) redovisas som område för utbyggnad av Högsäter, R2. I ÖP90 anges att tidigare upprättad områdesplan fortsättningsvis skall gälla som fördjupad del av översiktsplanen och att all tillkommande bebyggelse skall prövas genom detaljplan.

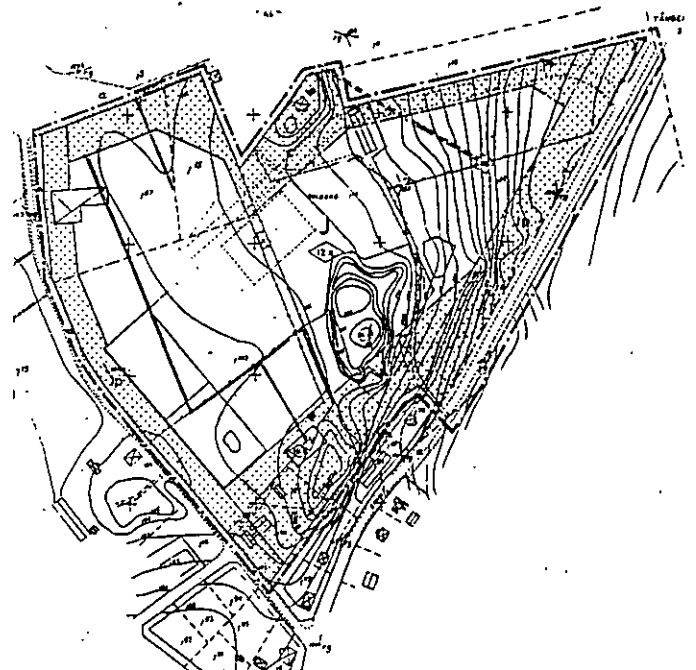
I områdesplanen för Högsäter, från 1981, redovisas området öster om Ånnerudsvägen som industriområde. Inom området ligger idag bl a Betong-Produkter AB. Markområdet norr därom utgör utbyggnadsområde för industri. Markområdet öster om industrimarken utgörs av jordbruksområde med oförändrad markanvändning. Väster om Ånnerudsvägen redovisar områdesplanen ett utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplaner

Området berör två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för industriområdet öster om Ånnerudsvägen ("Förslag till ändring i och utökning av byggnadsplanen för del av Högsäters samhälle"), fastställd 1970-11-18
15-STY-2780
- Detaljplan för Solbergområdet, fastställd 1980-02-26
15-STY-3573

I början av 1980-talet påbörjades arbete med att upprätta detaljplan för fastigheten Solberg 1:87 och en utvidgning av industriområdet norrut. Planarbetet avbröts dock efter samrådsskedet.



Gällande detaljplan för industriområdet

Planprogram

Till grund för planarbetet ligger ett planprogram upprättat 1996-12-17. Programmet har varit föremål för samråd och inkomna yttranden har behandlats och redovisats i "Samrådsredogörelse, Program för detaljplan, industriområde i Högsäter, Solberg 1:87 m fl", daterat 1997-06-17.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Fristående miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har ej upprättats. Miljökonsekvenserna har i stället beskrivits under rubriken miljökonsekvenser i planbeskrivningen, sid 12.

Planförfarande

Planarbetet skall drivas enligt reglerna för normalt planförfarande.

Kommunala beslut i övrigt

För området väster om Ånerudsvägen (i områdesplanen föreslaget som utbyggnadsområde för bostäder) har Miljö- och räddningsnämnden (MRN) 1989-05-09 och 1992-09-23 rekommenderat att en skyddszon upprättas samtidigt som man avråder från bostadsbebyggelse närmast vägen. MRN vidhåller 1995-05-02 att skyddszon upprättas på den obebyggda delen av Solbergsområdet strax väster om Ånerudsvägen. MRN anger samtidigt att de kan tänka sig att pröva lämpligheten av kontorslokaler närmast Ånerudsvägen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1995-04-03 uttalat sig positivt om kontor inom del av ovannämnda område. Planförslaget följer i huvudsak kommunens intentioner.

Miljö- och räddningsnämnden har vid ett flertal tillfällen behandlat frågor rörande industriområdet. Det har främst gällt överklaganden från bl a boende på fastigheten Solberg 1:154 vad gäller främst störningar och buller från Betong-Produkter AB. Se vidare under rubriken *Störningar och Miljökonsekvenser*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden:

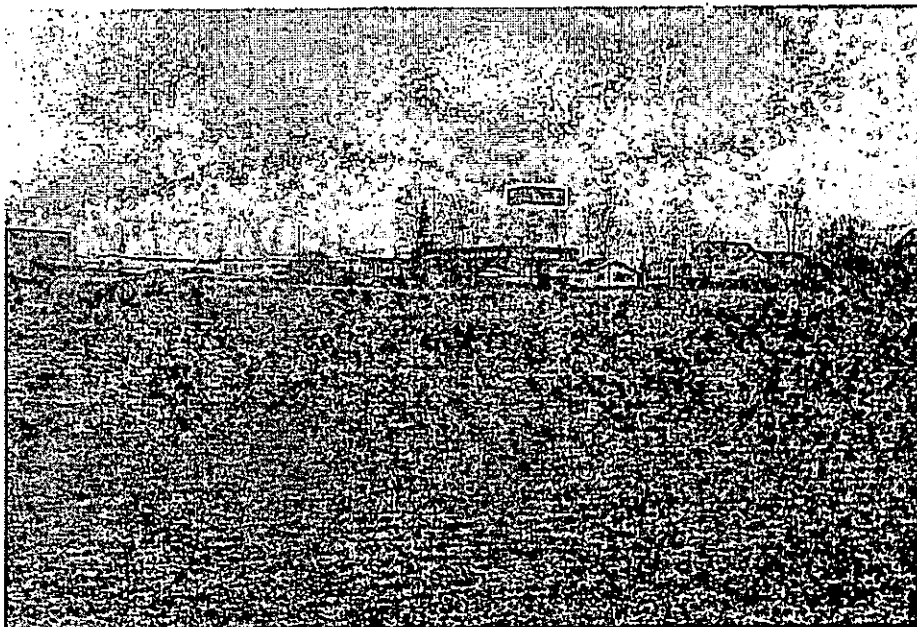
Öster om Ånerudsvägen utgörs planområdet till ca 1/3 av bebyggd tomtmark tillhörande Betong-Produkter AB, bostadsfastigheten Solberg 1:154 och verksamheter inrymda i äldre ekonomibyggnader. Övrig mark öster om Ånerudsvägen består i huvudsak av brukad åkermark och en mindre del naturmark innefattande bl a Solbergs gamla tomt.

Väster om Ånerudsvägen, utgörs marken av äldre åkermark. Marken sluttar relativt kraftigt västerut. Tre bostadsfastigheter Solberg 1:65, 1:71 och 1:171

avgränsar planområdet i nordväst. Ytterligare längre norrut och utanför planområdet finns ett skogsbevuxet höjddparti där bl a Högsäters vattentorn är beläget.

Planförslaget: Öster om Ånerudsvägen redovisas i huvudsak mark för industriändamål. I nordvästra delen av planen har ett markområde gjorts tillgängligt för anläggandet av en mindre damm dit dagvatten skall ledas från bl a industrimarken.

På västra sidan av Ånerudsvägen möjliggör planen nybyggnad av två kvarter med kontor och handelslokaler. Väster om dessa lämnas ett skyddsområde i form av naturmark mot befintlig och planerad bebyggelse på Solberg.



Vy från väg till potatisslagret i norra delen av planområdet. Solberg 1:154 i bakgrunden

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning påbörjades 1982 men arbetet avbröts och inga sammanställda resultat redovisades. För Solbergsområdet har geoteknisk utredning utförts i samband med upprättandet av detaljplanen för Solbergsområdet (K-konsult 1974). Under arbetet med nuvarande planförslag har ny geoteknisk undersökning och utredning utförts av Bohusgeo AB. Resultatet redovisas i rapport daterad 2004-02-12, arb.nr. U02058 och PM daterad 2004-02-13.

Den östra delen av planområdet utgörs av fastmark. Fastmarken påträffas även väster om planområdets norra del liksom i ett öst-västligt stråk i områdets norra del. Inom övriga delar av planområdet finns lera med varierande mäktighet. Inom fastmarken utgörs jordlagren i huvudsak av silt från 0,5 till 6 meters tjocklek.

I områden med lera utgörs jordlagren under vegetationstäckets av i huvudsak torrskorpelera, lera och friktionsjord vilande på berg. Torrskorpelera är siltig med 2-3 meters tjocklek. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Lera finns i planområdets norra och sydvästra del. Lerans mäktighet är 10 till 12 meter i lerområdets centrala delar och minskar mot fastmarkspartierna. Vattenkvoten i lera har uppmätts till mellan 40 och 60%. Lera är till stora delar kvick.

Friktionsjordens egenskaper under lera har inte undersökts.

Grundvattennivån har uppmätts i 3 öppna rör under september - november 2002. Grundvattennivån har varierat mellan ca 0,2 och 1,9 meter under märkytan. De prognostiserade högsta nivåerna har beräknats till mellan +121,5 och 123,0 meter. De lägsta nivåerna har prognostiserats till ca +121,0 och +122,0.

Med ledning av beräkningar som gjorts har slänstabiliteten inom och i anslutning till planområdet bedömts vara tillfredsställande.

Inom norra delen av planområdet bedöms lera kunna påföras en viss belastning, utan att långtidssättningar uppkommer. Sättningar kommer i första hand att uppkomma i den undre delen av lera. Även inom den sydvästra delen kommer sättningar i första hand att uppkomma i den undre delen av lera.

De tänkta byggnadslägena bedöms kunna grundläggas direkt på mark under förutsättning att stora tyngder eller koncentrerade laster ej förekommer samt att uppfyllnader under och intill byggnaderna begränsas. För enskilda byggnader bör spännings- och sättningsberäkningar utföras innan grundläggningssätt väljs.

För att minska grundvattenbildningen, för att erhålla viss rening av dagvattnet och ej påverka omkringliggande vegetation mm bör infiltration av dagvatten anordnas inom områden där lera ej förekommer.

Kompletterande undersökningar bedöms i regel erfordras för att kontrollera, att grundläggningsförhållandena är "jäma" för respektive byggnad.

Radon

Vid uppmätning av markradonhalten i samband med utförd geoteknisk undersökning och utredning konstaterades 31,34 kBq/m³ i två mätpunkter och 91 kBq/m³ i en mätpunkt. Området bedöms därför utgöras av normal- högradonmark. Byggnader rekommenderas därför göras radonskyddade eller radonsäkra. Eftersom de uppmätta markradonvärdena varierar kraftigt, bör kompletterande mätningar utföras för de enskilda byggnadslägena. Även i de fall grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg bör kompletterande mätningar utföras.

Planförslaget: Bestämmelse har införts i planen om att ny bebyggelse där personer vistas stadigvarande skall utföras med radonsäker grundläggning såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i endast ringa omfattning enligt SSI/Boverkets normer.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Området omges dock av ett antal registrerade lämningar. Ca 50 meter söder om planområdet har den s.k. "Kungahögen" legat, en ca 12 meter stor och 1,5 meter hög delvis plundrad gravhög, RAÄ 38. Strax nordost om planområdet (öster om "potatislagret") finns en s.k. älvkvarnsförekomst, RAÄ 91 samt en möjlig boplats, RAÄ 298. Ca 300 meter norr om planområdet finns ett gravfält med ca 15 gravsättningar, RAÄ 44.

Inom planområdet berörs "Solbergs gamla bytomt". Solberg är tidigast omnämnt 1541, men de närliggande gravarna kan indikera att byn har sitt ursprung ända tillbaka till förhistorisk tid. På den nu helt övergivna bytomten finns ännu ett antal synliga husgrunder.

Inom planområdet har utförts arkeologisk utredning under våren 1997, se rapport från Riksantikvarieämbetet UV Väst 1997:6 "Solbergs industriområde i Högsäter". Utredningen visade att det inte finns några lämningar utanför bytomten som innebär att ytterligare undersökningar behöver utföras. I anslutning till bytomten påträffades mestadels sena lämningar. En okulär besiktning på bytomten visade att där bör kunna finnas äldre kulturlager och bebyggelse lämningar.

Den arkeologiska utredningen 1997 följdes under år 2002 upp med en arkeologisk förundersökning av Solbergs bytomt. Förundersökningen redovisas av Riksantikvarieämbetet UV Väst i rapport 2002:21.

Vid förundersökningen konstaterades att "bykullen" är full av husgrunder från relativt sen tid. Grunder gick att identifiera från 1700-, 1800- och 1900-talet. Eftersom större delen av "bykullen" är "sönderbyggd" under senare tid är det svårt att identifiera äldre bebyggelser än de från 1700-talet och senare.

Efter att resultatet från förundersökningen blivit känt har samråd skett med representant för länsstyrelsens kulturmiljöenhet varvid bl a fastslagits att inga ytterligare undersökningar behövs för att kunna driva planförslaget till antagande. Inom området som utgjort den gamla bytomten kan exploatering ske enligt planförslagets visning.



Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga förhållanden: Väster om Ånnerudsvägen finns idag småhusbebyggelse inom "Solbergsområdet". Vid Högakavägen (ännu inte fullt utbyggd) ligger två bostadshus som idag används för åretruntboende samt en större villa som används som bostad och kontor av ägaren till Betong-Produkter AB. Längre norrut vid Ånnerudsvägen, 100-250 meter norr om planområdet, ligger tre bostadshus.



Vy från Ånnerudsvägen. Solberg 1:71 och 1:65

Bostäder, forts

Planförslaget: De två bostadshusen vid Högakavägen, Solberg 1:65 och 1:71, föreslås få fortsatt användning som bostäder medan villan på Solberg 1:171 endast föreslås få användningen kontor. Förändringen från nuvarande användning som både bostad och kontor görs bl a på grund av närheten till betongindustrin och eventuell risk för störning i form av buller mm. I övrigt föreslås ingen ny bostadsbebyggelse inom planförslaget. Bostadsbebyggelse väster om Ånnerudsvägen har ansetts olämpligt på grund av den redan etablerade industriverksamheten.

På grund av risk för störningar från industriverksamheten (bl a buller) så bedöms bostadsändamål som olämpligt på fastigheten Solberg 1:154. Fastigheten föreslås därför ingå i mark för industriändamål.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga förhållanden: Utefter Ånnerudsvägen ligger idag bl a företagen Betong-Produkter AB och Jaba Group AB. Norr om Betong-Produkter AB finns tre ekonomibyggnader tillhörande Solberg 1:9, varav den största idag används som lagerhall för potatis.

Planförslaget: Betong-Produkter AB ges möjlighet till expansion öster och norrut. Avsikten från ägaren är att nuvarande fabrikslokal byggs ut till en ungefärlig storlek av ca 55 x 140 meter och med oförändrad bygghöjd. Utöver utbyggnaden av tillverkningslokalen så ger planen möjlighet att uppföra en travers öster om byggnaden.

Traversen uppförs bl a för att underlätta lastning och godshantering av de färdiga betongprodukterna. Traversens läge är bundet till befintliga tillverkningsbanor inne i nuvarande fabriksbyggnad. Traversen beräknas i en första etapp uppföras till en längd av ca 100 meter. Travershöjden beräknas till ca 14 meter över befintlig marknivå. Planen medger en högsta totalhöjd på 18 meter vilket föranleds av hissmaskin och taköverbyggnad. Ytorna norr om fabriksbyggnaden behövs bl a som uppställnings- och lagerytor för tillverkade betongprodukter. Öster om traversbyggnaden möjliggör planen en utökning av t ex betongindustrin alternativt lokalisering av ny industri. Planen tillåter inom detta område uppförande av industrilokaler till en sammanlagd byggnadsyta av 4000 m² och till en totalhöjd motsvarande lågdelen på den befintliga betongindustrin.

Transporter av färdiga betongprodukter från industriområdet avses ske via ny väg öster om traversbyggnaden och vidare ut på Ånnerudsvägen via infarten till Jaba Group. Alternativt skall in- och utfart även kunna ske via den väg som idag leder till bl a potatislagret. På den östra sidan av Ånnerudsvägen, mellan väg och industribyggnader, redovisas en planteringszon. Planteringen ligger på kvartersmark och utgörs av ett ca 5 meter brett markområde.

I industriområdets norra del, norr om vägen till potatislagret, möjliggör planen etablering av småindustri. Med småindustri avses i detta fall sådan industri där avståndet till närmaste bostadsbebyggelse skall uppgå till minst 50 meter. Sådan industri omfattar verksamheter som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, medför små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras inom särskilda områden. Verksamheter som bedöms kunna ingå i en sådan grupp är småverkstäder, grossister, lager, gummiverkstäder etc.

Väster om Ånnerudsvägen ges utrymme för kontor och handel. Fastigheten Solberg 1:171 som idag används som både bostad och kontor för Betong-Produkter ges endast användningen kontor. På sikt är målet att kontorslokalerna flyttar över till östra sidan av Ånnerudsvägen. Förändringen från nuvarande användning som både bostad och kontor görs bl a på grund av närheten till betongindustrin och risken för störning i form av buller mm



Ånnerudsvägen och Betong-Produkter AB

Arbetsplatser, övrig bebyggelse, forts

Utrymme för kontor alt. handel redovisas i planförslaget för 5-6 fastigheter i direkt anslutning till Ännerudsvägen. Infart till fastigheterna kommer att ske från ny lokalväg väster om kvarteret, parallell med Ännerudsvägen. I begreppet handel omfattas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till allmänheten liksom service och hantverk av olika slag.

Offentlig service och kommersiell service

Service i form av förskola, skola, handel, bank mm finns inom Högsäters samhälle på ca 800 meters avstånd från Betong-Produkter AB.

Tillgänglighet

Eftersom området är relativt plant kan vägar, gång- och cykelvägar utformats så att godtagbar tillgänglighet fås för personer med funktionshinder. Nya byggnaders tillgänglighet bevakas vid bygglovgivningen.

Utbyggnadsetapper

I en första etapp planerar Betong-Produkter AB att utvidga sitt verksamhetsområde med området mellan nuvarande fabriksbyggnad och Solbergs gamla tomt. I etapputbyggnaden ingår bl a en förlängning österut av nuvarande fabrikslokal och uppförandet av travers om ca 100 meters längd. I etappen ingår även en omdisponering av lagerytor på fabriksområdet och förändring av transportvägar inom fabriksområdet.

I ett senare skede är avsikten från företagets sida att förlänga traversen ytterligare norrut med ca 100 meter samt utvidga fabriksområdet fram till vägen mot potatisslagret. I planen ges förutsättningar för att i en framtid bygga in traversen. Tidpunkten för en eventuell inbyggnad är dagsläget inte fastlagt utan styrs till stor del av marknads- och konjunkturläget.

Friytor

Naturmiljö

I västra delen av planområdet, i anslutning till Solbergsområdet, redovisas allmän platsmark i form av naturmark. Målsättningen med marken är att området skall ha karaktären av parkmark samtidigt som den kommer att fungera som utökad skyddszon mellan bebyggelse och industri.

Småindustriområdet, längst i norr, avskärmas mot Ännerudsvägen av en ca 5 meter bred planteringszon. Tanken med planteringszonen är att den till viss del skall motverka insyn mellan bostadsbebyggelsen som är belägen ca 100 meter norr om planförslaget och den föreslagna industrin.

Gator och trafik

Gatunät, utfarter, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintliga förhållanden: Planområdet genomkorsas av allmänna vägen 2091, inom samhället kallad Ännerudsvägen. Ännerudsvägen ansluter i söder till väg 172 och leder norrut till bl a Ännerud och Råggård. Hastigheten är begränsad till 50 km/h från väg 172 och vidare fram till Solberg 1:154 och Solberg 1:171 där hastighetsbegränsningen övergår till 70 km/h. Ännerudsvägen saknar idag gångbana.

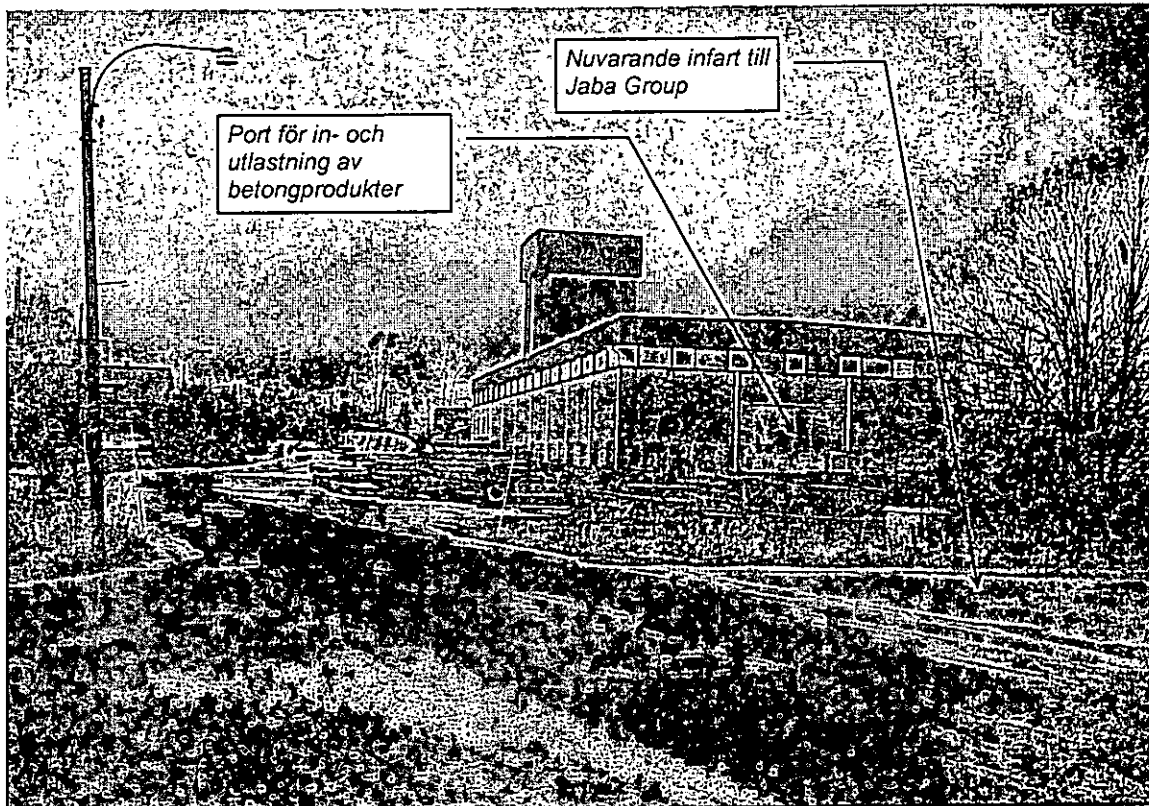
På Ännerudsvägens västra sida ansluter Saturnusvägen. Längre norrut finns en infart till samhällets vattentorn. På östra sidan av Ännerudsvägen finns idag anslutningsvägar till Jaba Group, Betong-Produkter, bostadsfastigheten Solberg 1:154 och bl a potatisslagret på fastigheten 1:9.

In- och utfartsförhållandena från betongindustrin är idag otydliga och inte markerade till särskilda platser utan sker i stort sett utefter hela fastighetsgränsen. Grustransporterna till fabriken är i huvudsak koncentrerad till grusfickan i den norra delen av fabriken.

Grusvägen i planområdets norra del leder bl a till ekonomibygnader tillhörande Solberg 1:9 (potatisslager).

Gatunät, utfarter, gång-, cykel- och mopedtrafik, forts

Solberg 1:102 (Jaba Group) har förutom in- och utfart på Ånnerudsvägen även in- och utfart på väg 172. På grund av bl a stigningsförhållandena på väg 172 så används in- och utfarten i mindre omfattning.



Vy norrut över Ånnerudsvägen och Betong-Produkter AB

Planförslaget: Trafikmatningen till industriområdet kommer som tidigare att ske från Ånnerudsvägen samt från lokalvägen i norr (nuvarande grusväg till potatislägret). Eftersom tillverkningsprocessen inom betongindustrin är beroende av befintliga tillverkningsbanor inne i nuvarande fabriksbyggnad så måste även i fortsättningen grus- och cementprodukter tippas vid nuvarande läge i den norra delen av fabriksbyggnaden. Av liknande skäl behövs även nuvarande in och utfart i den södra delen av fabriksbyggnaden.

Avsikten från Betong-Produkter är att anlägga ny väg öster om traversen och därigenom få möjlighet till rundkörning mellan infarten till Jaba Group och lokalvägen i norr. Genom tillkomsten av interngatan ges bl a bättre möjlighet än idag att lagra och lasta färdiga produkter. Gatan och områden i dess anslutning kan även komma att användas som "väntplatser" för fordon som kommer långväga ifrån och som idag bl a använder sig av Ånnerudsvägen och anslutningsgator för detta ändamål. Eventuell tomgångskörning och störning som idag förorsakas av väntande lastbilar kommer därigenom att förflyttas längre från befintlig bostadsbebyggelse.

Väster om Ånnerudsvägen tillskapas ny lokalväg norr och söder om Saturnusvägen. Den nya lokalvägen sammanbinder norrut Saturnusvägen med den ännu ej utbyggda Högakavägen. Föreslagna tomplatser för kontor och handel har sina respektive in- och utfarter mot den nya lokalvägen.

Utfartsförbud redovisas på såväl östra som västra sidan av Ånnerudsvägen förutom vid den befintliga infarten till Solberg 1:171 och de två infarterna till betongfabriken som behövs för in- och urlastning av grus- och cementprodukter.

I söder behålls nuvarande gång- och cykelväg till Solberg 1:202 samtidigt som ny förbindelse öppnas från denna väg och vidare norrut mot Saturnusvägen.

Ny gång- och cykelväg öppnas mellan Högakavägen och Ånnerudsvägen. Vägen görs tillgänglig för in- och utfart till angränsande fastigheter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i form av fasta busslinjer passerar dagligen väg 172, ca 400 meter från Betong-Produkter. Fasta busslinjer förekommer ej på Ånnerudsvägen.

Parkering

Arbets- och besökandeparkering till Betong-Produkter AB sker idag inom företagets markområde. Parkering för bostäderna sker inom respektive tomtmark.

Planförslaget redovisar inga externa parkeringsytor. All parkering inom planområdet för boende, arbetande och besökande avses kunna lösas inom respektive fastighet.

Störningar

Buller, luft mm

Trafiken på Ånnerudsvägen som idag uppgår till c:a 200 fordon per årsmedeldygn varav c:a 8 procent utgör tung trafik medför inte att Naturvårdsverkets riktvärden för god miljö kvalitet för boende överskrids för befintliga bostäder eller föreslagna kontorslokaler utefter vägen.

Den omgivningsstörning som idag förekommer i form av bl a buller är i första hand knuten till verksamheten på Betong-Produkter. De bostadsfastigheter som påverkas av störningen från betongindustrin är i första hand Solberg 1:65, 1:71, 1:154 och 1:171 samt övriga bostäder utefter Ånnerudsvägen mellan väg 172 och planområdet. Bullerstörningen kan indelas i två skeden, dels störningen som alstras vid lastning och tillverkningsprocess dels störningen av transporter till och från fabriken. För båda skedena så upplevs den momentana störningen som mest störande.

Bullerutredning utfördes under maj månad 1999 på uppdrag av Färgelanda kommun, rapport Ingemansson Technology AB, H-16018-r-A, 1999-06-18. Syftet med utredningen var att utföra bullermätning i omgivningen runt betongfabriken samt att utföra mätningar inom fabriksområdet i syfte att prioritera maskinenheterna efter ljudalstring och störnivå. Vid utredningen utfördes direkta mätningar vid fastigheten Solberg 1:154 och inom Betong-Produkter ABs fabriksområde. Mätningarna inom fabriksområdena kom att ligga till grund för beräkningar vid Solberg 1:154, 1:71, 1:65 och 1:204. Utredningen belyser ej störningen försakad av transporter till och från anläggningen.

I utredningens sammanfattning konstateras att det är stor skillnad mellan de momentana och de ekvivalenta ljudnivåerna över en helg, dag och natt. De högsta momentana ljudnivåerna uppmättes vid de dominerade momenten som cementlossning, singellossning och körning med gaffeltruck. Invid den mest utsatta fastigheten Solberg 1:154 varierar värdena mellan 58 - 64 dBA. Motsvarande ekvivalenta ljudnivåer varierar mellan 45 - 52 dBA.

Nedanstående resultat redovisas i utredningen. Den totala momentana ljudnivån som redovisas är summan av samtliga nivåer till respektive fastighet och förutsätter att samtliga moment som t ex tömning av sand, singel och betong, cementblandning, cementlossning och transporter av olika slag inom fabriksområdet är i drift eller sker samtidigt.

Tabell: Ekvivalent ljudnivå

Fastighet	Ekvivalent ljudnivå dagtid	Ekvivalent ljudnivå kvällstid	Ekvivalent ljudnivå nattetid
Solberg 1:154	54 dBA	51 dBA	20 dBA
Solberg 1:71	48 dBA	44 dBA	12 dBA
Solberg 1:65	39 dBA	35 dBA	11 dBA
Solberg 1:204	35 dBA	33 dBA	30 dBA

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller bör den ekvivalenta ljudnivån för bostäder där industri finns ej överskrida 55 dBA under dagtid, 50 dBA under kvällstid samt 45 dBA under natt. En jämförelse mellan riktvärde och beräknat värde visar att värdet överskrids eller ligger i närheten av ett överskridande för Solberg 1:154. Riktvärdet vid nyetablering av industri ligger 5 dBA lägre för samtliga tider under dygnet.

Buller, luft mm, forts

Tabell: Momentan ljudnivå

Fastighet	Totala momentana ljudnivå dagtid	Totala momentana ljudnivå kvällstid	Totala momentana ljudnivå nattetid
Solberg 1:154	68 dBA	67 dBA	30 dBA
Solberg 1:71	63 dBA	63 dBA	22 dBA
Solberg 1:65	49 dBA	44 dBA	21 dBA
Solberg 1:204	43 dBA	42 dBA	41 dBA

För den momentana ljudnivån finns riktvärden för nattetid mellan kl 22-07. För både befintlig och nyetablerad industri har värdet vid bostäder bestämts till 55 dBA. Värdet nattetid överskrids ej vid någon av de aktuella bostäderna. Det uppmätta värdet nattetid bygger dock på att full verksamhet endast pågår under dagtid. Vid verksamhet med nattskift bedöms värdet nattetid komma att överskridas vid Solberg 1:154.

Transporter som förekommer till betongindustrin är främst material för tillverkningen i form av cement och grus samt transporter av färdiga varor. Dessa transporter kan i vissa fall ske under kvällstid och helger. För verksamheter och boende inom planområdet bedöms ej transporternas antal vara av den storleken så att den momentana bullerstörningen överskrider Naturvårdsverkets riktvärde.

Den verksamhet som idag förekommer på Betongprodukter kan vid tillfällen som lossning av betong och sand förorsaka bl a viss dammbildning. För att motverka att dammet sprider sig över kringliggande område sker all lossning delvis inomhus. Se även under rubriken "mjökvalitetsnormer".

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Idag är samtliga verksamheter och fastigheter för bostadsändamål inom planförslaget anslutna till det kommunala va-nätet. All tillkommande bebyggelse skall även fortsättningsvis anslutas till det kommunala va-nätet.

En huvudvattenledning (160 mm) passerar idag genom området. Ledningen som är belägen norr om Solberg 1:154 och öster om betongindustrin föreslås läggas om till nytt läge utefter Ånnerudsvägen.

Ledningsdragningen för försörjningen av bl a det nya handelsområdet väster om Ånnerudsvägen ges en sådan sträckning och dimension att man samtidigt ökar kapaciteten för vattenledningsnätet mellan högreservoaren och samhället i övrigt.

Vattenledning till Solberg 1:9, som idag går från Solberg 1:154 och vidare mot nordost och genom det tilltänkta industriområdet, ges ny sträckning i den norra lokalvägen.

Så kallade u-områden har reserverats för nya ledningssträckor bl a utefter Ånnerudsvägen, den nya våtmarken och norr om nuvarande infart till Jaba Group.

Spillvatten från den nordligaste delen av industriområdet samlas upp i en pumpstation och pumpas respektive avleds med självfall till befintliga spillvattenledningar längs Ånnerudsvägen. Ny pumpstationen placeras strax norr om infarten till norra delen av planområdet.

Spillvattnet från delområdet väster om Ånnerudsvägen och Solberg 1:65, 1:71 och 1:171 samlas upp och avleds via en ny spillvattenledning. Den nya ledningen förläggs i den nya vägen som sammanbinder Saturnusvägen med Högakavägen.

Dagvatten

Täk-, dränvatten och avrinning från hårdgjorda ytor skall i möjligaste mån avledas till naturmark om markförhållanden och nivåer så tillåter.

För området öster om Ånnerudsvägen är det viktigt för kapaciteten i dagvattensystemet nedströms Solbergsområdet att dagvattnet avleds åt öster eller nordost istället för som idag mot sydväst. Betongprodukter samlar redan idag upp dagvatten från "rena" ytor och använder detta i sin produktion. Eftersom det vore önskvärt att utnyttja mer dagvatten i produktionen planerar ägarna att samla upp dagvatten från de nya takytorna så långt det är rimligt. Övrigt dagvatten från industriområdet öster om Ånnerudsvägen bör genomgå någon form av rening före utsläpp i recipienten Valboån. På grund härav har ett område för våtmark reserverat sydost om "potatislagret". Tillgänglig yta medför att våtmarken kan utformas som en "våt" damm, dvs. en damm som har en permanent vattenvolym samt en reglervolym för flödesutjämning. Dammanläggningen medför att dagvattnet från industriområdet renas innan dess att det avleds till Valboån via ledning alternativt öppna befintliga diken. Inom planområdet avses ledning förläggas inom undantaget u-område beläget i den östra delen av planområdet. Utanför planområdet avleds därefter det renade dagvattnet till Valboån via befintligt dike beläget norr om den väg som leder mellan väg 172 och planområdet.

För området väster om Ånnerudsvägen leds idag dagvatten som ej kan tas omhand lokalt till allmän dagvattenledning och vidare till Valboån. När området byggs ut kan fördröjning av flöden och partikelavskiljning till stor del ske lokalt inom tomtmark och gatuområden. För tomtmarken sker detta genom att ytvattnet passerar en lämplig grönyta för att sedan fångas upp av ett skålfformat och makadamfyllt dike, allt inom tomtmarken. Överskottsvattnet tillåts sedan bräddas ut till den kommunala dagvattenledningen, som i sin tur kan avledas orenat direkt mot recipienten Valboån eller ledas för rening till den våtmark som är planerad för bl a Solbergsområdet.

I övrigt hänvisas till "PM Dagvatten inom tomtmark, VBB VIAK AB, dat 2001-02-05" och "VA-utredning Högsäters detaljplan, SWECO VIAK AB, dat 2003-01-29".

Värme

Betongindustrins lokaler uppvärms idag med enskild oljeanläggning. I tillverkningsprocessen återvinns bl a värme som till viss del använts till uppvärmning av lokalerna.

Inom planområdet som helhet föreslås uppvärmning av nya lokaler ske genom enskilda värmeanläggningar och vattenburna system.

El och tele

Ett läge för ny transformatorstation (E-område) finns redovisat intill Ånnerudsvägen i förlängningen av Högaksvägen.

Befintliga och nytillkommande el- och teleledningar inryms inom den allmänna platsmarken eller inom de u-områden som reserverats i planförslaget.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodöses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

Inom området för industriexploateringen krävs att utrymmen iordningställs inom respektive fastighet för sortering av återvinningsbart material. Restprodukter och återvinningsbart material från Betong-Produkter AB skall omhändertas inom fastigheten och centraliseras till en plats i avvaktan på transport.

För bostäderna, kontors- och handelstomterna krävs endast sopkärl inom respektive fastighet medan återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation i samhället.

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandetid är 15 år. Allmän platsmark skall stå under enskilt huvudmannaskap. Kommunen är ej huvudman för områdets allmänna platsmark.

Övriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Uppdatering av primärkartan har skett under vinter - våren 1999 och bör uppdateras före planen drivs till utställning.

MILJÖKONSEKVENSER

Allmänt

Projektets karaktär gör att kommunen har bedömt att miljökonsekvenserna skall ingå som en del i planbeskrivningen.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär bl a att Betong-Produkters utbyggnadsplaner inte kommer att kunna genomföras. Verksamheten får fortsätta att drivas under nuvarande förutsättningar och i värsta fall flytta från nuvarande plats för att kunna expandera. De olägenheter som bl a bostaden på Solberg 1:154 idag exponeras för i form av bl a buller från verksamheten på betongfabriken kommer att kvarstå om inte fabriken flyttar från området. Solberg 1:154 kommer även i fortsättningen att utgöra ett hinder för att använda området öster om vägen för industriändamål enligt områdesplanen. Ytorna för bostadsändamål väster om Annerudsvägen kommer att bli liggande obebyggda på grund av störning från bl a betongindustrin. Kommunens önskemål om tillgång till industri- och kontorsmark i Högsäter kan ej uppfyllas.

Naturmiljö och friluftsliv

Planen berör inga områden med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken, riksintresse för naturvärden, områden som ingår i Natura 2000 eller särskilt utpekade intressen inom naturmiljön. Det berörda området bedöms ha ringa intresse för det rörliga friluftslivet.

Landskapsbild

Öppen jordbruksmark tas i anspråk för industriändamål, vilket kommer att förändra landskapsbilden i dessa delar av området. Industribyggnaderna och traversen (eventuellt inbyggd) kan komma att exponeras påtagligt mot det öppna landskapsrummet norrut. Det är därför ur landskapsbildssynpunkt positivt om vegetationen längs kanten av åsen, där industriområdet är beläget, kan bibehållas. Ny bebyggelse bör placeras med hänsyn till det exponerade läget.

Kulturmiljö

Projektet bedöms inte inverka negativt på riksintresset Valbodalen. Rimlig hänsyn bör dock tas till det omgivande, särpräglade jordbrukslandskapet med bl a kulturmiljön vid Tångelanda, se under rubriken landskapsbild ovan.

Inom planområdet finns en fornlämning, - "Solbergs gamla tomt" -, bytomt med flera hus- och källargrunder. Solberg finns omnämnt på 1400-talet men kan vara äldre. Planförslaget berör den gamla tomten och ett genomförande kommer att påverka resterna av den gamla tomtplatsen. Se ytterligare under fornlämningar, sid 5.

Naturresurser

Viss jordbruksmark tas i anspråk. Jordbruksmarken inom det aktuella området är av lantbruksnämnden klassad som värdefull (B-område). Åkermarken är för närvarande utarrenderad. I områdesplanen har dock kommunen tagit ställning för ett utnyttjande av denna mark för tätortsutbyggnad. Marken är inköpt av kommunen, i syfte att den ska komma att användas som industrimark enligt områdesplanen.

Utbyggnad av Högsäter

Planförslaget innebär att befintlig industri ges möjlighet att expandera och att nya ytor blir tillgängliga för industriändamål. Detta överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktliga planering för samhället.

Nuvarande användning av fastigheten Solberg 1:154 för bostadsändamål utgör ett hinder för att använda området öster om vägen för industriändamål enligt områdesplanen.

Planförslaget för med sig att ytorna för bostadsändamål har minskats väster om Ånnerudsvägen i förhållande till nu gällande detaljplan. I dagsläget bedöms dock inte dessa ytor kunna bli utnyttjade dels på grund av störning från bl a betongindustrin men även på grund av det ringa behovet av nya bostäder. I den översiktliga planeringen finns idag avsatt tillräckligt med mark lämplig för bostadsändamål även om markanvändningen ändras för dessa ytor.

Buller och luftföroreningar

Inom planområdet förekommer idag omgivningsstörning främst i form av buller som är knuten till verksamheten på Betong-Produkter AB. Övriga störningskällor är bl a trafiken på Ånnerudsvägen. Se ytterligare under rubriken "Störningar".

Framtida konsekvenser blir bl a beroende av hur Betong-Produkter AB avser att utöka verksamheten. Med fullt utbyggd verksamhet föreligger risk för att nuvarande störning ökar i samband med övergång till utökad skiftgång mm.

Föroreningar av mark och vatten

Det aktuella planområdet ansluts till det kommunala avloppsnätet.

Betong-Produkter AB och Jaba Group är idag anslutna till det kommunala avloppsnätet. Dagvatten från de båda industrierna leds idag via det kommunala dagvattennätet till Valboån. Dagvattennätet har under år 2000 visat sig underdimensionerat. Ökningen av hårdgjorda ytor medför ett ökat tillflöde och en ytterligare försämring för boende "nedströms" ledningsnätet. I planförslaget förutsätts att dagvatten från området öster om Ånnerudsvägen kommer att avledas åt öster eller nordost istället för som idag mot sydväst. Det nya ledningsnätet innebär att belastningen kommer att minska på nuvarande dagvattennät med utflöde västerut (nedströms).

Om framtida verksamheter skulle innebära en hantering av t.ex. processvatten eller om andra miljöfarliga utsläpp aktualiseras får dessa bli föremål för prövning i berörd tillståndsnämnd.

Nationella miljömål

Den 28 april 1999 antog riksdagen 15 miljökvalitetsmål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på lång sikt.

Miljökvalitetsmålen syftar till att uppnå fem grundläggande värden:

- främja människors hälsa
- värna den biologiska mångfalden och naturmiljön
- ta tillvara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena
- bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga
- trygga en god hushållning med naturresurserna

Det övergripande målet är att vi till nästa generation skall lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Generationsmålet innebär att alla viktiga åtgärder i Sverige ska vara genomförda till år 2020. För klimatmålet ska åtgärderna vara genomförda till år 2050.

Målen som gäller begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning och god bebyggd miljö kan både sägas bli motverkade och bidra till uppfyllandet genom planen. Målen motverkas på grund av den ökade exploateringen som tillåts i planen vilket bl a medför ökad energiförbrukning och ökat antal transporter till befintliga och eventuella nya verksamheter. Vid en antagen produktionsökning för betongindustrin motverkas vissa av målen genom att antalet transporter till och från anläggningen ökar.

Nationella miljömål forts.

Eftersom produktionen av betong är relativt energisnål, medför en eventuell kapacitetsökning endast marginell ökning av nuvarande energiuttag. Vid tillverkningen av betong alstras bl a värme som i detta fall återanvänds till uppvärmning av industrilokalerna. Uppförandet av bl a travers samt möjligheter till effektivare hantering av färdiga produkter inom fastighetens yttre områden medför minskade interna transporter inom betongindustrin. Avgasutsläppen från transport- och arbetsfordon kommer därigenom att minska och bidra till uppfyllandet av vissa av miljömålen

Målet som gäller god bebyggd miljö motverkas i avseendet som gäller buller, främst buller som hänför sig till nuvarande betongindustri men även till viss mån förorsakat av ökat antal transporter till och från nya etableringar. Målet anses uppfyllt vad gäller planering för minskade transporter genom att möjlighet tillskapas till nya arbetstillfällen i närområdet av Högsäter. Antalet arbetsresor kan därigenom minska. Målet uppfylls även genom att nya lokaler byggs radonskyddade eller radonsäkrade.

Planens genomförande kommer konkret att innebära att man bidrar till uppfyllandet av målen som rör giffri miljö, skyddande ozonskikt, säker strålmiljö, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet, hav i balans och en levande skärgård och levande skogar. Genom anläggande av ny damm anses även målet uppfyllt som rör myllrande våtmarker.

Genomförandet av planen kommer att innebära att målet om ett rikt odlingslandskap inte kommer att uppfyllas. Bland annat kommer markområden som idag utgörs av åker, ängs- och naturbetesmark att tas i anspråk.

Miljömålet storslagen fjällmiljö bedöms inte som relevant att göra avstämning mot.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget i huvudsak vara förenligt med de nationella miljömålen. I de fall målen motverkas och inte uppfylls bedöms överskridandena som obetydliga och ytterst marginella.

MEDVERKANDE I PLANBESKRIVNINGEN

För Färgelanda kommun: Miljö & byggförvaltningen genom Leif Erikson

För Rådhuset AB, kommunens konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Kajsa Björquist

Färgelanda 2004-02-28

Färgelanda kommun
Miljö- och byggförvaltningen


Leif Erikson

Uddevalla 2004-02-28

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö


Sören Mannberg

Industri och verksamhetsområde i Högsäter
Solberg 1:87 och del av fastigheten Solberg 1:173 m fl
Färgelanda kommun

2004-02-28

Rev. Datum: 2004-10-07

REVIDERING

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till revideringar av planbeskrivningen enligt nedan:

- Komplettering har skett under rubriken dagvatten vad avser avledandet av dagvatten från den nyanlagda daggvattendammen.
- Redigering har skett under rubriken radon vad avser utarbetandet av tillgängliga normer.

Plankarta med tillhörande bestämmelser har reviderats enligt nedan:

- Redigering har skett av bestämmelserna vad avser utarbetandet av tillgängliga normer för radon.
- Egenskapen travers utgår på karta och bestämmelser.
- Egenskapen n i bestämmelsen kompletteras med "parkeringsplats får ej finnas".
- Plankartan redigeras så att egenskapen n ej förekommer i kombination med egenskapen ej parkering.

Illustrationskartan har reviderats vad avser trottoar längs med Ånnerudsvägen.

Färgelanda 2004-10-07
Färgelanda kommun
Miljö och byggförvaltningen


Leif Erikson

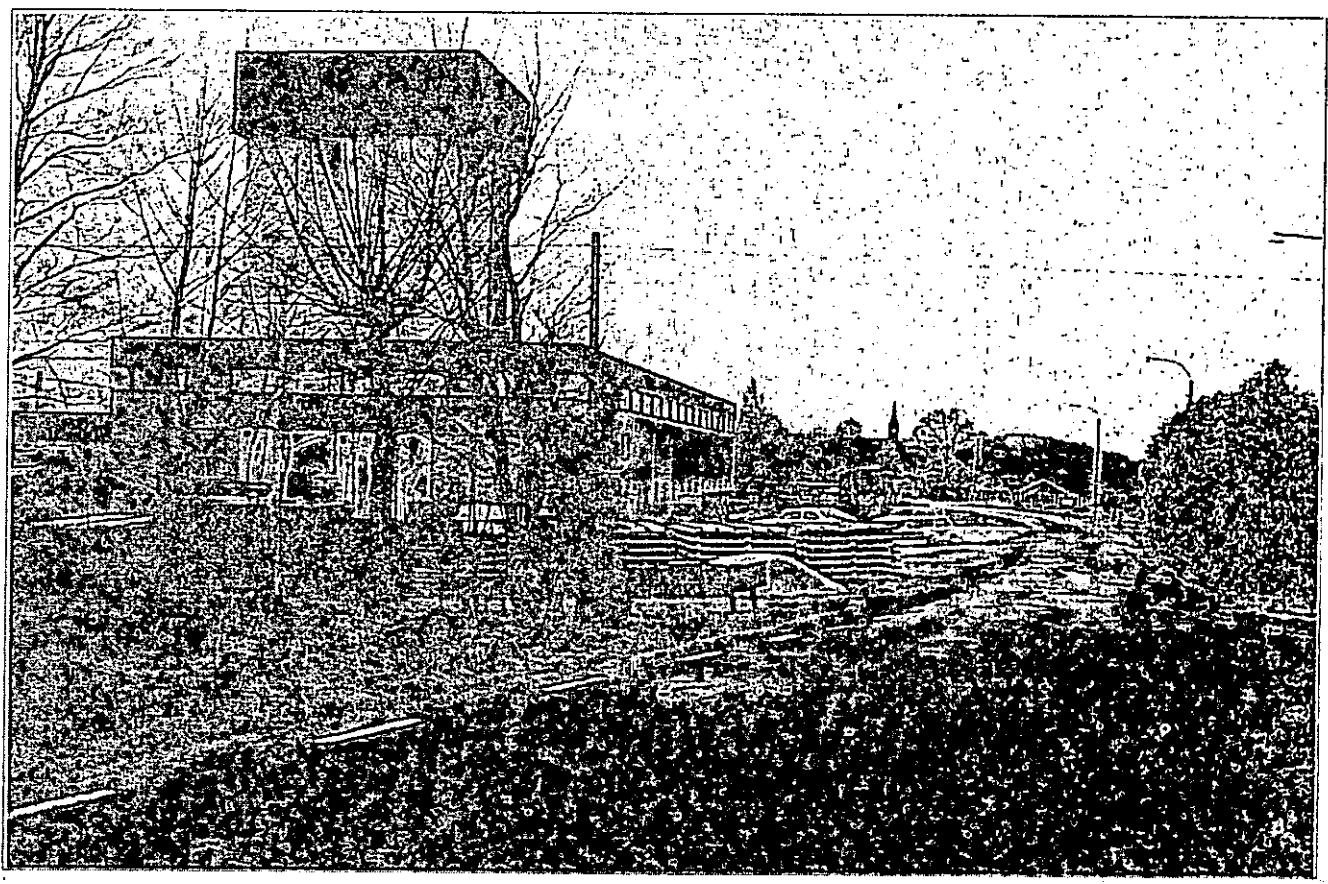
Uddevalla 2004-10-07
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö


Sören Mannberg



**FÄRGELANDA
KOMMUN**

Antagen av Kommunfullmäktige
Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
Laga kraft 2005-03-29.



Detaljplan för

**INDUSTRI och VERKSAMHETSOMRÅDE
HÖGSÄTER**

Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl

Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten.
Västra Götalands län

2005 -07- 1 1

Dnr.....

Industri och verksamhetsområde i Högsäter
Solberg 1:87 och del av fastigheten Solberg 1:173 m fl
Färgelanda kommun

2004-02-28

Rev. Datum: 2004-10-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagen av Kommunfullmäktige
Färgelanda kommun, 2005-02-16, §12.
Laga kraft 2005-03-29.

ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Allmänt.....	2
Beslutsförslag.....	2
Tidplan.....	2
Genomförandetid.....	3
Huvudmannaskap.....	3
Ansvarsfördelning.....	3
Kvarters och gatunamn.....	4
Avtal.....	4
Miljöbalken.....	5
Markupplåtelse.....	5
Upplåtelseform.....	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	5
Fastighetsägare.....	5
Fastighetsindelning.....	6
Ledningsrätt.....	6
Vägförening.....	6
Fastighetsplan.....	6
EKONOMISKA FRÅGOR	6
Planläggning.....	6
VA-nät, vägar, el, tele mm.....	6
TEKNISKA FRÅGOR	7
VA-nät, vägar.....	7
Geoteknik.....	8
El, Tele.....	8
Brand.....	9
MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN	9
REVIDERING	9

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Högsäter

Solberg 1:87 och del av bl a fastigheten Solberg 1:173 m fl

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för utbyggnad av nuvarande industriområde i norra Högsäter inrymmande bl a Betong-Produkter AB. Väster om Ånnerudsvägen redovisas område för kontor och handel.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas av kommunfullmäktige.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

Beslutsförslag

Kommunfullmäktige skall

- Antaga detaljplanen och fastighetsplanen

Kommunstyrelsen skall

- Godkänna detaljplanen och fastighetsplanen

Miljö- och byggnämnden skall

- Godkänna detaljplanen och fastighetsplanen

Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan för planens genomförande ska kunna följas:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Miljö- och byggnämndens godkännande och beslut om samråd | 2000-12-12, §31 |
| - Miljö- och byggnämnden beslut om samråd enl. PBL 5 kap §20 | 2001-06-14, §111 |
| - Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder | augusti – september, 2001 |
| - Samrådsredogörelse | september, 2001 |
| - Mbn:s beslut om utställning | oktober, 2003 |
| - Utställning | mars - april, 2004 |
| - Underrättelse | november, 2004 |
| - Mbn:s godkännande | december, 2004 |
| - KS:s godkännande | januari 2005 |
| - KF:s antagande | februari, 2005 |
| - Laga kraftbeslut tidigast i | mars 2005 |

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 15 (femton) år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän platsmark inom planområdet. När kommunen inte är huvudman för allmän platsmark är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighets- eller vägförening. I detta fall föreslås en utvidgning av verksamhetsområdet för Högsäters vägförening för omhändertagande, skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken.

I ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet enligt plan- och bygglagen vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt och inte delat. Bakgrunden är bl.a. den att flera regler av tvingande karaktär är konstruerade utifrån att blandning av kommunalt och enskilt huvudmannaskap inte kan förekomma.

Ansvarsfördelning

Vatten och avlopp

De nya eller förändrade ledningsnätet för vatten-, dagvatten- och spillvattenhanteringen som föranleds av exploateringen inom planförslaget genomförs och bekostas av Färgelanda kommun. Driftansvar för det allmänna va-nätet är Färgelanda kommun.

Vägar

Väghållare för väg 2091 (Ånnerudsvägen) som går genom området i nord-sydlig riktning är Staten genom Vägverket. Ombyggnaden av vägen med anslutningar, trottoar mm utförs av part som överenskommit i avtal mellan Vägverket och kommunen. Ansvar för fortsatt underhåll och drift skall åvila Vägverket.

Högsäters vägförening föreslås bli huvudman för övriga allmänna vägar inom planområdet. Vägföreningens verksamhetsområde föreslås bli utökat och omfatta hela planområdet.

Detaljutförningen av vägområden styrs formellt inte av detaljplanen, dock anges nedan under rubriken vägar och va-nät ett förslag som kan ligga till grund för framtida utbyggnad.

Val av standard för lokalväg och gång-/cykelvägar samt den löpande skötseln i framtiden vad gäller t ex beläggning, tomtinfarter, belysning samt skötsel av naturmark beslutas av planens huvudman (Högsäters vägförening).

Naturmark

Idag ansvarar markägaren för det som inom planen givits beteckningen NATUR. I samband med att området planläggs föreslås att ansvaret och skötseln av grönytorna överläts på Högsäters vägförening i form av planområdets huvudman. Överlåtandet behöver inte innebära att själva ägandet behöver förändras. I skötseln av grönytorna omfattas även omhändertagandet av eventuell dagvatten inom naturmarken. Med skötsel åsyftas i detta fall normal röjning och städning av naturmarken så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten.

Kvartersmark

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Ansvarsfördelning, forts

Anläggning: (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser		
HUVUDVÄG	Enl avtal mellan Färgelanda kommun och Vägverket	Vägverket
LOKALVÄG	Färgelanda kommun	Högsäters vägförening
NATUR	Färgelanda kommun	Högsäters vägförening
GCMVÄG	Färgelanda kommun	Högsäters vägförening
GCVÄG	Färgelanda kommun	Högsäters vägförening
utfart	Färgelanda kommun	Högsäters vägförening
Vatten o avloppsledningar	Färgelanda kommun	Färgelanda kommun
EI	Eldistributör	Eldistributör
Tele	Telia AB	Telia AB
Kvartersmark		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
J	Fastighetsägare	Fastighetsägare
J ₁	Fastighetsägare	Fastighetsägare
K	Fastighetsägare	Fastighetsägare
KH	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₂	Färgelanda kommun	Färgelanda kommun
Vatten och avloppsledningar inom u-områden	Färgelanda kommun	Färgelanda kommun
Ei inom u-områden	Eldistributör	Eldistributör

Kvarters och gatunamn

Nybildade fastigheter får traktnamnet Solberg

Gatunamn saknas för vissa lokalvägar inom området. Kommunfullmäktige beslutar om nya gatunamn.

Avtal

Markavtal

Markavtal har tecknats mellan Betong-Produkter AB och Färgelanda kommun. Markavtalet har godkänts av kommunfullmäktige.

Avtalet reglerar bl a tidplan, markförvärv, utförande och bekostnad av arkeologiska undersökningar, sk u-områden för befintliga och nya allmänna ledningar, kostnader för lantmåteriförrättningar och anpassning till planförslagets gränser och bestämmelser.

Industri och verksamhetsområde i Högsäter
Solberg 1:87 och del av fastigheten Solberg 1:173 m fl
Färgelanda kommun

2004-02-28

Rev. Datum: 2004-10-07

Avtal, forts

Genomförandavtal

Avtal skall upprättas mellan Vägverket och Färgelanda kommun avseende ombyggnad av väg 2091. Ombyggnaden av vägen består i huvudsak av reglering av nuvarande infartsförhållanden till Betong-Produkter, eventuell förbättring och förändring av nuvarande väganslutningar (väg till nuvarande potatislager, ny gc-väg i förlängning av Högakavägen, Saturnusvägens anslutning och GCM-väg i södra delen av planområdet) och eventuell ny trottoar utefter del av vägsträckan. I avtalet skall regleras utförande part, kostnadsfördelning, tidpunkt för genomförande, standard på anläggningar, eventuell förändring av vägområde mm. Utbyggnaden av trottoar anses i dagsläget inte motiverad utan bör eventuellt anläggas först när handels- och kontorsbyggnationen påbörjats samt när Solbergsområdet kommit längre i sin utbyggnad. Tidpunkten för tillkomst av eventuell trottoar anpassas till ovanstående faktorer.

Avtalet skall ligga klart och vara godkänt av berörda parter före dess att planen kan antas.

Miljöbalken

För sådan verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön och som inte utgör en verksamhet eller åtgärd som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i Miljöbalken (MB) skall anmälan för samråd göras hos den myndighet som utövar tillsyn enligt MB 26 kap. Verksamhet eller åtgärd som skall anmälas för samråd får påbörjas tidigast sex veckor efter det att anmälan gjorts, om inte tillsynsmyndigheten medger något annat.

Verksamheten vid Betong-Produkter AB är anmälningspliktig. Den utökning av verksamhet som detaljplaneförslaget nu medger ska föregås av en förprövning enligt miljöbalken. I anmälningsärendet regleras de miljöstörningar den befintliga och kommande verksamheten ger upphov till med avseende på bl.a. buller, avfallshantering, avloppsvatten, dagvatten.

Markupplåtelse

Fastighetsägarna till mark som enligt plankartan utgör allmän platsmark förbinder sig att upplåta dessa markområden till planområdets huvudman (Högsäters vägförening). Upplåtelsen kan vara i form av äganderätt, nyttjanderätt eller annan rätt (t ex vägrätt). Efter upplåtelsen avgör huvudmannen tidpunkt och tillvägagångssätt för när och hur en förändring skall ske.

Vad avser den allmänna vägen 2091 så sker upplåtelsen i form av vägrätt och regleras i avtal med Vägverket.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader kan formellt inte regleras i detaljplanen.

Upplåtelseformen för mark kan vara äganderätt, tomträtt eller arrende. Målsättningen med föreliggande detaljplan är att ge möjlighet till avstyckning och försäljning med äganderätt av delar av marken inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Solberg 1:173 som ägs av Färgelanda kommun. Övriga ägare med större markinnehav inom planförslaget är Betongprodukter som ägare till Solberg 1:87 (betongfabriken), 1:67, 1:102 och 1:171 samt Agneta Lindström som ägare till Solberg 1:9.

Inom planområdet finns dessutom ytterligare tre fastigheter, Solberg 1:65, 1:71 och 1:154, ursprungligen avstyckade för bostadsändamål och i enskild ägo.

Inför samrådsskedet är en fastighetsförteckning upprättad som redovisar ägare, servitut, samfälligheter mm som belastar planområdet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen för större delen av området öster om Ånnerudsvägen, fastighet för betongindustrin, redovisas i tillhörande fastighetsplan. Området för småindustri avstyckas förslagsvis i tre fastigheter. För fastigheten Solberg 1:154 som till största delen kommer att uppgå i Solberg 1:87 uppstår restmark, ca 87 m², som enligt planen tillhör vägområdet för Ånnerudsvägen. Markområdet regleras lämpligen till Solberg 1:173, ägare Färgelanda kommun.

Väster om Ånnerudsvägen avstyckas fastigheter för kontors- alt. handelsändamål. För Solberg 1:71 och 1:171 redovisar planförslaget utökade markinnehav. Utökningen verkställs genom fastighetsreglering. Fastighetsbildningen sker på initiativ och bekostnad av respektive fastighetsägare.

Utfartsservitut för Solberg 1:65 och 1:71 regleras bort, när ny lokalväg byggts ut. Ny utfartsväg erhålls och servituten får anses tillgodosedda i lokalvägens nya läge.

Ledningsservitut till förmån för Solberg 1:9 flyttas till nytt läge.

Ledningsrätt

Inom kvartersmark har utlagts s k u-områden. Markområdet görs därmed tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Genom ledningsrätt alternativt servitut bör rätten säkerställas till att bibehålla och underhålla ledningarna.

Vägförening

Verksamhetsområdet och andelsfördelningen för Högsäters vägförening förändras när detaljplanen är fullt utbyggd. Förändring av verksamhetsområde och andelsfördelning fastställs genom ny lantmäteriförrättning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan har bedömts erforderlig för att underlätta detaljplanens fastighetsrättsliga genomförande vad avser industrimarken. Fastighetsplanen omfattar del av planområdet öster om Ånnerudsvägen och har bedömts nödvändig för att kunna genomföra del av föreslagen fastighetsindelning på östra sidan av vägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen av området belastar Färgelanda kommun. Betong-Produkter AB's andel i kostnaderna, i form av markägare, regleras i markavtalet.

VA-nät, vägar, el, tele mm

Kostnader för anläggandet av nya vägar, vatten- och avlopp, gcm-områden, gatubelysning etc. belastar Färgelanda kommun. Kostnaden för ombyggnaden av väg 2091, bl a trottoar, regleras i avtal mellan Vägverket och kommunen.

Kostnader förenade med förändring och nyanläggning av ledningsnätet för va och ny dagvattendamm beräknas översiktligt till ca 4,4 mkr. I kostnaden ingår återställande av marken till nuvarande utförande. Kostnaderna är beräknade på ett utförande enligt va-utredning alternativ 1. Övriga alternativ bedöms ligga i ungefärlig samma storleksordning.

VA-nät, vägar, el, tele mm forts.

Följande översiktliga kostnader har beräknats för nytillkommande vägar och gc-vägar inom allmän platsmark:

- Ny lokalväg med vändplan (Ånnerudsvägen - dagvattendamm) ca 1,4 mkr. Belysning ca 200'.
- Ny lokalväg mellan Saturnusvägen och Högakasvägen ca 550'. Belysning ca 150'.
- Ny lokalväg söder om Saturnusvägen ca 220'. Belysning ca 75'.
- GC-väg mellan Högakasvägen och Ånnerudsvägen ca 100'. Belysning ca 75'.
- GCM-väg i förlängning av lokalväg och vidare till befintlig GCM-väg i södra delen av planområdet ca 55'. Belysning ca 50'.
- Ny trottoar längs med Ånnerudsvägen beräknas översiktligt till ca 175'.

Utbyggnaden av väg- och gc-nätet, exkl. trottoar längs med Ånnerudsvägen, beräknas totalt uppgå till ca 2,9 mkr. I kostnaden inbegrips kostnader för gatubelysning.

För nybildade fastigheter kommer anslutningskostnaderna för vatten- och avlopp att tas ut enligt den gällande kommunala va-täxan.

Kostnader för flyttning av befintliga hög- och lågspänningsledningar som berörs vid nybyggnation eller annan åtgärd inom ifrågakommande fastighet belastar respektive fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-nät, vägar

Vägutformning

Nyttillkommen väg norr och söder om Saturnusvägen föreslås i samma utförande och bredd som Saturnusvägen. Vägen asfalteras och förses med gatubelysning.

Lokalvägen i den norra delen av industriområdet föreslås få en körbanebredd på 6,5 meter. Bredden tillåter möte mellan två lastbilar. Vägen asfalteras och förses med gatubelysning.

Separerade gång- eller cykelbanor föreslås ej på lokalvägarna. På grund av den ringa trafiken bedöms möte med cyklister och fotgängare kunna ske utan fara för olycka.

Ånnerudsvägen saknar idag trottoar. I planförslaget har utrymme reserverats för gångbana. Utrymmet ingår som del i yta som avsatts för huvudväg (väg 2091). Utbyggnad av trottoar anses i dagsläget inte motiverad utan bör eventuellt anläggas först när handels- och kontorsbyggnationen påbörjats och Solbergsområdet kommit längre i sin utbyggnad. Eventuell trottoar föreslås i sådant fall till en bredd av ca 1,7 meter. Trottoaren förläggs på Ånnerudsvägens västra sida från plangränsen i söder och upp till GC-vägen i Högakasvägens förlängning.

Vatten- och avlopp

Utbyggnad av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar erfordras för att nå samtliga nya tomplatser.

Planområdet ansluts till Högsäters befintliga va-nät.

Huvudvattenledning genom området läggs om till nytt läge utefter Ånnerudsvägen. Ny vattenledning läggs från en punkt mitt emot Betongprodukters byggnad och fram till korsningen vid uppfarten till högreservoaren, en sträcka på ca 225 m. Aktuell dimension på sträckan bör vara 160 mm.

För att uppnå fullgod kapacitet mellan samhället och högreservoaren behövs även en kompletterande v-ledning längs Saturnusvägen mellan Tellusvägen och den nytillkomna vägen norr Saturnusvägen, en sträcka på ca 60 m.

Befintlig vattenledning som betjänar fastigheterna Solberg 1:65, 1:71 och 1:171 föreslås flyttas till nytt läge utefter den nya lokalvägen mellan Saturnusvägen och Högakasvägen.

Vattenledning till Solberg 1:9 läggs om till nytt läge i den norra lokalvägen.

VA-nät, vägar, forts

Spillvatten från den nordligaste delen av industriområdet samlas upp i en pumpstation och pumpas respektive avleds med självfall till befintliga spillvattenledningar längs Ånnerudsvägen. Ny pumpstationen placeras strax norr om infarten till norra delen av planområdet. Nödutloppet från pumpstationen ansluts till den föreslagna dagvattenledningen som avvattnar den nordvästliga delen av industriområdet. Dagvattenledningen läggs längs Ånnerudsvägen mot norr och mynnar via diken i bäcken norr om industriområdet.

Spillvattnet från delområdet väster om Ånnerudsvägen och Solberg 1:65, 1:71 och 1:171 samlas upp via en ny spillvattenledning.

Dagvattendamm

Ny våtmark- damm anläggs i nordvästra delen av planområdet. Beroende på utformning varierar ytbehovet. Tillgänglig yta medför att våtmarken lämpligen utformas som en "våt" damm, dvs en damm som har en permanent vattenvolym samt en reglervolym för flödesutjämning. Vid anläggandet av damm skall beaktas att dammen skall utformas så att dagvattnet erhåller rening och innan det avleds till Valboån. Det utgående vattnet från våtmarken skall fortlöpande kontrolleras av kommunen så att endast rent vatten släpps ut i Valboån.

Gång-/cykelvägar och naturområden

Den föreslagna nya gcm-förbindelsen norr om befintlig gc-väg och i riktning mot Saturnusvägen utföres i samma standard som den befintliga.

Gång- och cykelvägen mellan Högakasvägen och Ånnerudsvägen byggs till en bredd av ca 3 meter

Målsättningen med NATUR-områden som avsatts är att dessa skall behållas i ett vårdat skick. Gräsytor skall hållas klippta. Området väster om Ånnerudsvägen bör förses med buskar och träd i någon form. Områdets skötsel och tillgänglighet belastar Högsäters vägförening.

Geoteknik

Grundläggning bör kunna ske direkt på mark under förutsättning att stora tyngder eller koncentrerade laster ej förekommer samt att uppfyllnader under och intill byggnaderna begränsas. Spännings- och sättningsberäkningar utförs för enskilda byggnader innan grundläggningssätt väljs.

För att minska grundvattenbildningen, för att erhålla viss rening av dagvattnet och ej påverka omkringliggande vegetation mm bör infiltration av dagvatten anordnas inom områden där lera ej förekommer.

Kompletterande undersökningar erfordras för att kontrollera, att grundläggningsförhållandena är "jämba" för respektive byggnad.

Vid utbyggnad av området skall rekommendationerna i den geotekniska utredningen (Solberg 1:87, del av Solberg 1:173 m fl, Högsäter, Färgelanda kommun. Rapport 2004-02-12 och PM 2004-02-13 rev 2004-02-22, Bohusgeo AB) beaktas.

El, Tele

El och teleledningar samförlägges.

En nytillkommande transformatorstation redovisas i planen.

Befintliga hög- och lågspänningsledningar inom planområdet som kräver ändring eller flyttning flyttas av ledningsdragande företag på initiering från respektive fastighetsägare. Före exploatering av området krävs att kabelutsättning görs för såväl el- som telekablar i god tid före eventuell åtgärd av berörd ledning.

Industri och verksamhetsområde i Högsäter
Solberg 1:87 och del av fastigheten Solberg 1:173 m fl
Färgelanda kommun

2004-02-28

Rev. Datum: 2004-10-07

Brand

Brandposter placeras inom området efter samråd med räddningschefen. Brandposter anläggs så att avståndet till dessa inte överskrider ca 150 meter. Distributionsledningar till brandpostsystemet bör inte dimensioneras med en diameter under 150 mm och kapaciteten på brandposterna bör inte understiga 1200l/min.

Gångavstånd mellan olycksplats och räddningsfordon bör inte överstiga 50 meter. Framkomligheten med brandfordon skall beaktas vid bygglovgivning.

MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

För Färgelanda kommun: Miljö & byggförvaltningen genom Leif Erikson

För Rådhuset AB, kommunens konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Kajsa Björquist

Färgelanda 2004-02-28

Färgelanda kommun
Miljö- och byggförvaltningen


Leif Erikson

Uddevalla 2004-02-28

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö


Sören Mannberg

REVIDERING

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till revideringar av genomförandebeskrivningen enligt nedan:

- Under rubriken tekniska frågor, dagvattendamm vad avser avledandet av dagvatten, rening och kontroll.
- Under ny rubrik, Miljöbalken (MB), uppmärksammas på behovet av samråd enl. 12 kap 6 § och att verksamheten vid Betong-Produkter AB är anmälningspliktig enligt MB.
- Under rubriken geoteknik påpekas att rekommendationerna enligt utförda utredningar skall följas vid utbyggnad.
- Under avtal och tekniska frågor, va-nät och vägar, har redigering skett vad avser tidpunkten för anläggandet av trottoar.
- Komplettering av kostnader för va och vägar inom allmän platsmark under ekonomiska frågor, va-nät mm.
- Under rubriken brand har komplettering skett av önskvärd kapacitet på nya brandposter.

Färgelanda 2004-10-07

Färgelanda kommun
Miljö- och byggförvaltningen


Leif Erikson

Uddevalla 2004-10-07

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö


Sören Mannberg