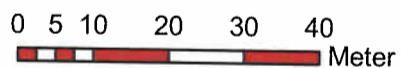


Skala 1:1 000 i A3-format



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom planområde med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Endast angiven markanvändning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- BDH** Bostäder, vård, handel och service
Även trygghetsboende, särskilt boende och gruppboende.
- B** Bostäder
Även trygghetsboende, särskilt boende och gruppboende.

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00 Största byggnadsarea i % av markanvändningssytan.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

UTFORMNING

- Högsta fasadhöjd i meter
- I, II Högsta antal våningar
- radhus Radhusbebyggelse
- Maximal taklutning
- f Husen ska utformas inbördes samstämt

BYGGNADSTEKNIK

- b₁ Radonsäkert byggande ska tillämpas
- b₂ Full belastningskompensation ska utföras vid grundläggning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Grundkarta över Färgelanda Solberg 1:113 och 1:217

Grundkartan är upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta.

Aktualitet fastighetsinformation: 20090921
Aktualitet detaljinformation: 20090916

Koordinatsystem i plan Sweref 99 12 00
Höjdsystem RH 70
Skala 1:1000

Beteckningsstandard: HMK-Ka.D
Mätclass III

Fredrik Molin Sign:
Mätningingenjör, Metria

Grundkartans beteckningar

- Byggnad
- Markhöjd
- Höjdkurva
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på tomt
- Gångbana
- Fastighetsgräns
- Lövträd

Antagen av kommunstyrelsen
2009-10-07 § 243

Laga kraft 2009-10-30

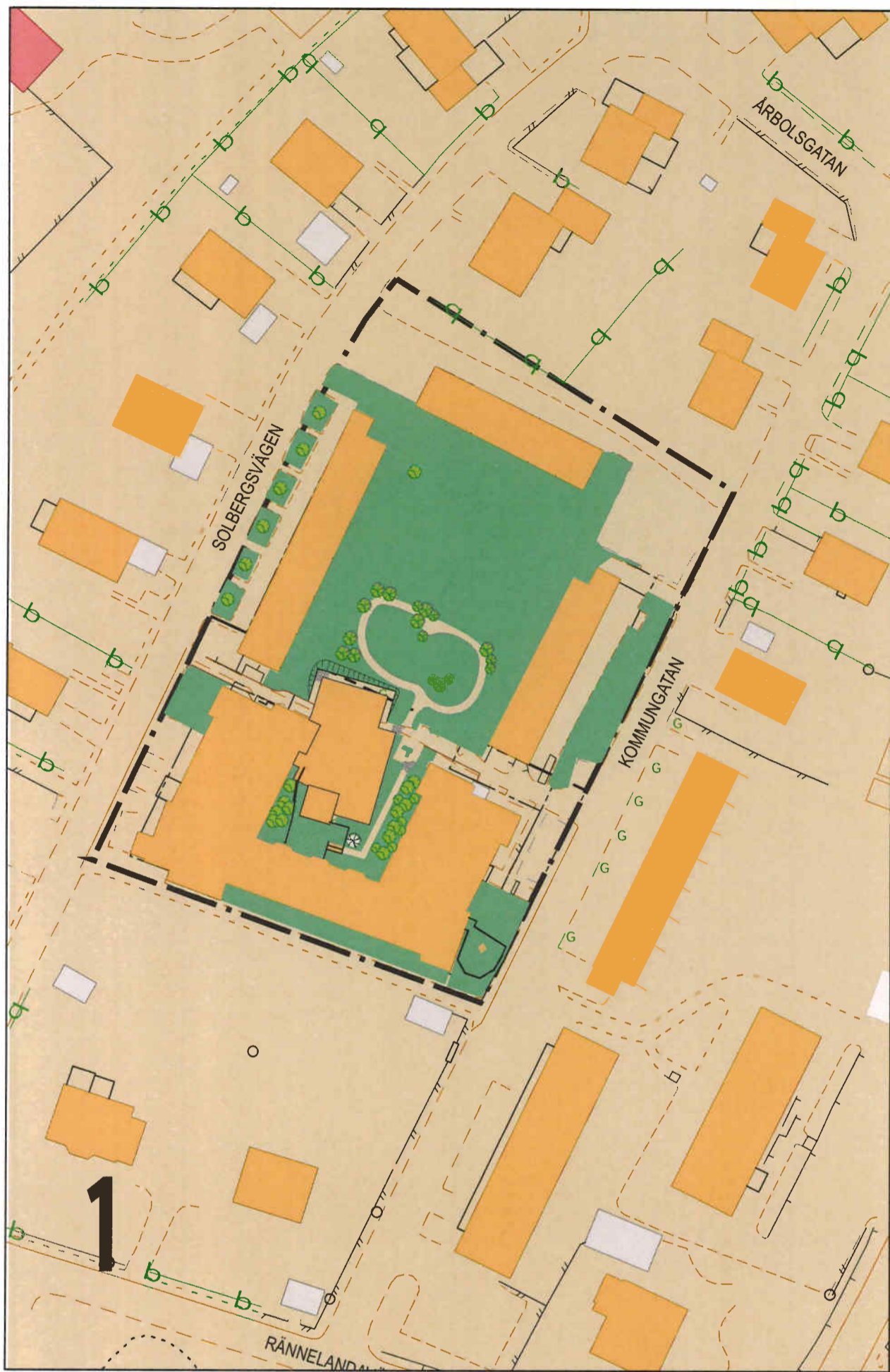
DETALJPLAN FÖR SOLBERG 1:113 & 1:217, SOLGÅRDEN, HÖGSÄTER Färgelanda kommun Västra Götalands län

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Planen är upprättad av Plan- och byggkontoret, Färgelanda kommun i 30 september 2009.

Helena Carling
kommunarkitekt

Jan Myrén
plan- och byggchef



Skala 1:1 000 i A3-format



Illustrationer

- Planområdesgräns
- Träd och buskar
- Ny byggnad
- Gräsytor
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Häck
- Staket

Grundkarta över Färgelanda Solberg 1:113 och 1:217

Grundkartan är upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta.

Aktualitet fastighetsinformation: 20090921
Aktualitet detaljinformation: 20090916

Koordinatsystem i plan Sweref 99 12 00
Höjdsystem RH 70
Skala 1:1000

Beteckningsstandard: HMK-Ka.D
Mätklass III

Fredrik Molin Sign:
Mätningingenjör, Metria

Grundkartans beteckningar

- Byggnad
- Markhöjd
- Höjdkurva
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på tomt
- Gångbana
- Lövträd

Antagen av kommunstyrelsen
2009-10-07 § 243

Laga kraft 2009-10-30

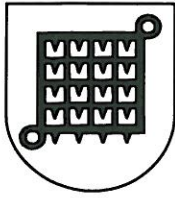
DETALJPLAN FÖR SOLBERG 1:113 & 1:217, SOLGÅRDEN, HÖGSÄTER Färgelanda kommun Västra Götalands län

ILLUSTRATIONSKARTA

Planen är upprättad av Plan - och byggkontoret,
Färgelanda kommun 30 september 2009.

Helena Carling
kommunarkitekt

Jan Myren
plan- och byggchef



Färgelanda
kommun

SÖLGÅRDEN 2

FÄRGE LANDA • HÖGSÅTER

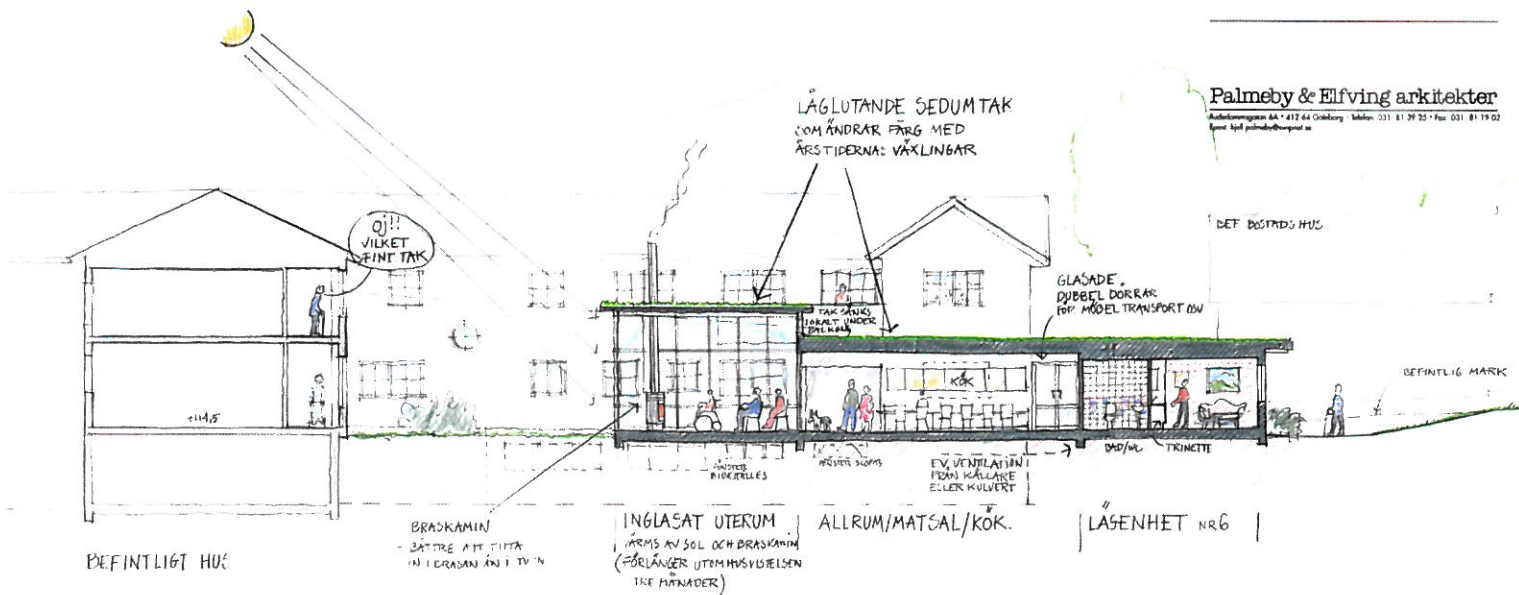
IDÉ SKISS

090206-1

1:100

Play

Palmeby & Elfving arkitekter
Arbetslagsgatan 6A • 412 64 Örebro • Telefon: 031 81 39 25 • Fax: 031 81 19 02
E-post: kbj@palmebyelfving.se



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Solberg 1:113
& 1:217, Solgården, Högsäter

Dnr 2009.F0048

Framtagen av plan- och byggkontoret
Färgelanda kommun i september 2009

Antagen av kommunstyrelsen 2009-10-07 § 243
Laga kraft 2009-10-30

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbestämmelser
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse över planprogram
- utlåtande (upprättas efter att alla berörda underrättats och innehåller sammanställning av ev. synpunkter)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att medge utbyggnad av Solgården i Högsäter och att utöka byggrätterna för radhusområdet nordost om denna. Området avses på sikt utvecklas till att bli ett Äldrecentrum med alla slags bostäder för äldre; lägenheter, seniorboende, trygghetsboende och särskilt boende. På sikt kan andra verksamheter med anknäring till boendet/vården i Solgården tillkomma.

PLANENS FÖRENLIGHET MED LAGSTIFTNING

Miljöbalken

Enligt MB 3 kap 1 § och PBL 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Markområdet inom det föreslagna planområdet bedöms uppfylla dessa krav.

Enligt MB 3 kap 6 § skall områden av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön. Inom planområdet finns inga särskilda natur- eller kulturvården även om Högsäter ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Planändringen anses därför leva upp till lagens krav.

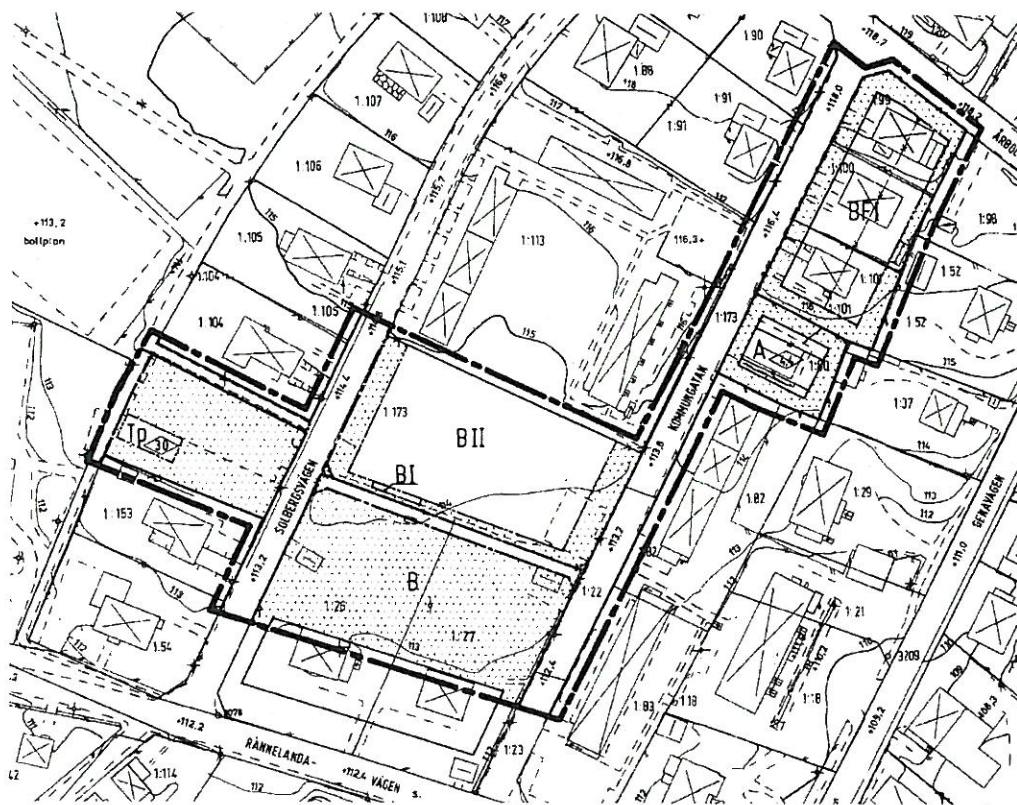
MB 5 kap innebär att gällande miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas. Denna plan bedöms inte påverka någon miljö kvalitetsnorm.

Plan- och bygglagen

Enligt PBL 2 kap 3 § skall bebyggelse förläggas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

1. de boendes och övrigas hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Området anses fylla lagens krav.



Utdrag ur Ändring av byggnadsplan för del av Högsäters samhälle Solgården



Utdrag ur Byggnadsplan för Högsäters tätort Solbergsområdet II

Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Dessa frågor föreslås lösas i bygglovskedet.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Solberg 1:113 och 1:217 i Högsäters tätort. På fastigheterna finns tre radhus, seniorboende och det särskilda boendet Solgården, grönytor och parkeringsplatser. Planrådets area är drygt 10 000 m². Det ägs av det kommunala bostadsbolaget Valbohem AB.

PLANARBETET

Planarbetet sker med så kallat enkelt förfarande. Ett planprogram upprättades i juni 2009 och har samråtts med berörda sakägare och Länsstyrelsen. I arbetet med att ta fram planprogrammet har samråd skett med representanter för Äldreomsorgen, Valbohem, Teknik och arbetsmarknad och Servicesektorn. Synpunkter som framförts redovisas i handlingen Samrådsredogörelse över planprogram. Det upprättade planförslaget kommer nu att samrådas med förhoppningen att alla berörda godkänner förslaget. Ev. inkomna synpunkter sammanställs i ett särskilt utlåtande, som ska bifogas planhandlingarna. Det kan då genast tas upp till beslut om antagande av kommunstyrelsen efter delegationsbeslut från kommunfullmäktige.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE PLANER

ÖP06

I kommunens gällande Översiktsplan, ÖP06, är planområdet utpekad som bostadsområde. Planområdet gränsar till två fastigheter med utpekad kulturhistoriskt värde.

Byggnadsplan för Högsäters tätort Solbergsområdet II

För fastigheten Solberg 1:113 gäller en byggnadsplan som antogs i november 1978. Den gällande planbestämmelsen för marken är bostäder, radhus i ett plan. Den mark som avses tas i anspråk vid en utbyggnad av Solgården är punktprickad och får ej bebyggas. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Ändring av byggnadsplan för del av Högsäters samhälle Solgården

För fastigheten Solberg 1:217 gäller en byggnadsplan som antogs i december 1986. Den syftar till att ge möjlighet att bygga ett s.k. servicehus på fastigheten. Den gällande planbestämmelsen är bostäder i två plan. Marken närmast gator och gångvägar får ej bebyggas. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Andra kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2008-06-18 § 74 att Solgården med omkringliggande lägenheter utvecklas i samarbete med Valbohem till ett flexibelt äldreboende i Högsäter samt förses med demensboende. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2009-06-17 § 73 fick kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan som möjliggör en utbyggnad av äldreboendet Solgården.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Riksintresse

Hela Högsäters samhälle ligger inom ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården. Kommunens ställningstagande i ÖP06 är följande:

”Landskapet, bebyggelsemiljön samt enstaka fornlämningar, byggnader och anläggningar är en viktig del i kommuninnevånarnas identitet och representerar samtidigt stora värden för besökande i kommunen. Det är därför angeläget för kommunens utveckling att värdefulla kulturlämningar bevaras.

- Inom område av riksintresse för kulturmiljövården och område upptaget i kommunens kulturmiljöprogram bör kompletteringar och förändringar av bebyggelse ske under sådana former att helhetsintrycket och kulturmiljövårderna bibehålls. Ny bebyggelse bör, både vad gäller lokalisering och utformning, ges en karaktär som ansluter till den befintliga.
- Vid prövning av ny bebyggelse, förändringar i bebyggelse eller förändrad användning av mark och vatten skall kommunens kulturmiljöprogram utgöra ett underlag.
- Det är angeläget att en levande landsbygd, ett aktivt jordbruk och ett öppet odlingslandskap kan bibehållas. Detta är avgörande faktorer för att kulturlandskapet och kulturmiljön bevaras.
- Kulturmiljövården i kulturhistoriskt värdefulla enskilda fastigheter och broar bör beaktas inför förändringar i bebyggelsemiljön.”

Riksintresset för kulturmiljö handlar primärt om odlingslandskapet Valbodalen. Inga särskilda kulturhistoriska värden finns i planområdet. Ändringar av befintliga byggnader och tillkommande bebyggelses estetiska kvalitéer och anpassning till kulturmiljön hänvisas huvudsakligen till bygglovskedet. En planbestämmelse om att radhusbyggelsen ska utformas inbördes samstämt införs.

FRÅGA OM MILJÖBEDÖMNING

Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall enligt Miljöbalken kap 6 § 11 miljöbedömas. Det innebär bl.a. att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens kap 6 §§ 12 – 13 ska tas fram. Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Planen är liten och har mycket begränsad påverkan på omgivningen. En miljöbedömning behöver därför inte göras utan planens påverkan på miljön kan redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

MARKANVÄNDNING & BEBYGGELSE

Marken inom planområdet används till radhus (norra delen), seniorboende och särskilt boende (södra delen). Dessutom finns grönytor och parkeringsplatser. En större personalparkering för det särskilda boendet finns utanför planområdet.

Palmeby & Elfing arkitekter har arbetat med ett förslag till om- och utbyggnad. I detta byggs Solgården till med lägenheter och gemensamma utrymmen om ca 250 m² i ett plan. Till detta kommer ett inglasat uterum om 25 m². Denna tillbyggnad kommer att sträcka sig från fastigheten Solberg 1:217 över till Solberg 1:113 och ta i anspråk en del av det stora gårdsutrymmet. Genom att tillbyggnaden får denna placering kan befintliga byggnaders användning bevaras och utvecklas.



Solgårdens gård där tillbyggnaden ska göras.

Tillbyggnadens fasad är cementbundna skivor som föreslås prydas med prefabricerade växtelement med murgröna. Det nästintill platta taket ska beläggas med sedum för att bli vackert att betrakta från lägenheterna på andra våningen i det befintliga huset.

Tillbyggnaden kommer att skära av den gångväg som idag går mellan Solbergsvägen och Kommungatan. För att kunna behålla genomsikten och gångvägen genom kvarteret bör man överväga att riva den sydligaste radhuslägenheten i längan mot Solgårdsvägen. Byggrätten för denna del av byggnaden försvinner ur planförslaget.

Radhusen och delar av Solgården kommer att användas till seniorboende. En anpassning av tillgängligheten och tillskott i form av förråd och inglasade uteplatser vid radhusen kan tillkomma. Vid förändringar av byggnaderna ska utformningen vara inbördes samstämd.

Den idag outnyttjade gården till radhusen kommer utöver byggnaden att få en mer parklik utformning där ungefär halva ytan förses med staket och häck runt för att vara trygg för de som bor i det särskilda boendet.

Ambitionen att skapa ett Äldrecentrum kommer att innebära att området i framtiden kommer att innehålla flera olika slags bostadsformer; lägenheter seniorboende, trygghetsboende och särskilt boende. På sikt kan verksamheter anknutna till boende/vård i Solgården få tillkomma. Det kan handla om frisör, fotvård eller liknande.

GEOTEKNIK

I en översiktlig stabilitetskartering (Räddningsverket, rev 2001) redovisas ett område längs Valboån söder om planområdet. Detta har tidigare klassats som tillfredställande stabilt eller har tidigare förstärkts, men nu gällande anvisningar av Skredkommissionen har ej följts. Här rekommenderas en översyn av tidigare utredningar och stabiliserande åtgärder.

I samband med projekteringen av Solgården år 1986 gjordes en geoteknisk utredning (Bohusgeo 1986-06-25). Denna begränsades till fastigheten Solberg 1:217 och är inte utförd enligt Skredkommissionens anvisningar. Utredningen visar att jordlagren huvudsakligen utgörs av upp till 15 meter lera. Den är av torrskorpekaraktär ner till 3 – 3,5 m och sedan halvfast med en skjuvhållfasthet på mellan 25 och 50 kPa. Sensitiviteten varierar mellan 25 och 45. Leran bedöms vara något överkonsoliderad till ca 10 meters djup och därunder normalkonsoliderad. Grundvattenytan bedöms ligga 3 - 4 meter under markytan.

Då sensitiviteten är hög (närmar sig kvicklera) och området ligger i närheten av Valboån där kvicklera förekommer, har en kompletterande geoteknisk utredning genomförts av Geogruppen AB (09-107 PM och R-Geo). Planområdet och den södra, mest närliggande slänten mot Valboån har undersökts.

Inom planområdet består ytlagret av lerig mulljord och mullhaltig silt ca 0,2 - 0,4 m tjockt. Under detta finns lera mellan 5 - 15 meter, som är torrskorpefast mellan ca 2 - 4 meters djup. Skjuvhållfastheten varierar och minskar med stigande djup. Leran klassas som högsensitiv. Leran är överkonsoliderad i den övre delen och därunder normalkonsoliderad. Friktionsjorden under leran bedöms vara erosionskänslig. Grundvattennivån låg vid mätningar på 3 - 4 meters djup, men bedöms kunna sjunka till neråt 6 meter. På grund av varierande jorddjup varierar sättningsförhållandena inom området. Med en belastningsökning på 10 kPa kan konsolideringssättningar på upp till 10 cm uppkomma. Temporär schakt kan utföras i lutning 2:1 ner till 2,5 meters djup. Grundläggning av lätta byggnader kan eventuellt ske direkt i de naturliga jordlagren. Kompletterande undersökningar behövs vid detaljprojektering. Den planerade byggnaden ska grundläggas med full lastkompensation. En planbestämmelse

om krav på full belastningskompensation vid grundläggning införs.

Markförhållandena vid slänten och Valboån har undersökts i två sektioner genom slänten söder om planområdet. På grund av att leran i området har en hög sensitivitet kan ett initialt skred i slänten eventuellt bli bakåtgripande och utlösa sekundära skred som kan påverka planområdet. Säkerhetsfaktorerna har beräknats och följer de riktvärden som angivits för nyexploatering enligt Skredkommissionens anvisningar (Rapport 3:95). Med nuvarande nivåer och med en last på 20kPa är stabiliteten i slänten mot Valboån i söder tillfredsställande. Risken för erosion vid den befintliga släntfoten bedöms som mycket liten, då avståndet till ån är mellan 20 och 30 meter.

RADON

En översiktlig markradonbedömning (Västsvenska berg 1988) visar att planområdet gränsar i ett eventuellt högriskområde. Markradonhalten har därför undersökts (Geogruppen 09-107 PM och R-geo). Uppmätta värden överstiger 50 kg/becereel per kubikmeter luft och innebär att gränsen för högrisk överkrids. En planbestämmelse införs om krav på radonsäkert byggande.



Blommande prydnadsapel som eventuellt kan flyttas.

ÖVERSVÄMNING

En översiktlig översvämningskartering (Räddningsverket 2007) för Valboån visar att den dimensionerande vattennivån närmar sig 104 m ö h. Planområdet ligger mer än 10 meter över denna nivå och det bedöms inte finnas någon risk för översvämning.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten finns och avloppsvatten tas om hand i reningsverket i Högsäter. Dagvatten leds till Valboån.

Buller

Planområdet är inte stört av buller.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenad mark.

Trafiksäkerhet

Planområdet omges av gator i öst och väst. Från dessa nås inlastning av varor och sophämtning på utsidan av byggnaderna. Inom planområdet finns bara gårdsmark utan biltrafik.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden sätts till 5 år, för att inte i onödan låsa fast markanvändningen om behoven skulle förändras.

Planavgift ska tas ut, då fastighetsägaren som har nytta av planarbetet inte är med och bekostar det.

KONSEKVENSER

Genom att bygga till Solgården får kommunen ett modernt och välfungerande särskilt boende för människor med demens. Idag saknas platser för denna vårdgrupp. Utbyggnaden kommer att ske på den gård som idag rymmer ett stort trädäck med en vacker prydnadsapel, som föreslås flyttas. Resultatet blir att gården nästan helt försvinner. Även om tillbyggnaden är låg kommer de befintliga bostäderna på bottenvåningen i Solgården att bli mörkare och förlora den vackra utblick som idag finns. En del av radhusområdets gårdsmiljö tas i anspråk för att skapa en inhägnad park till demensboendet. Övriga boende på Solgården och i radhusen hänvisas då till marken norr om denna park för utevistelse.

Den gångväg som skär genom kvarteret kommer inte att vara allmän som idag, då den kommer att skäras av med grindar och bli en del av utegården för tillbyggnaden.

Genomförandet av planen bedöms stå i samklang med miljö kvalitetsmålet En god

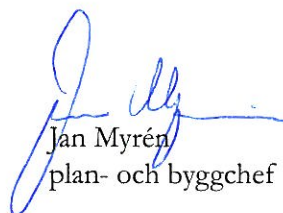
bebyggd miljö. Övriga miljö kvalitetsmål bedöms inte påverkas i någon nämnvärd omfattning.

Sammantaget bedöms planens påverkan på miljön vara begränsad. Val av byggmaterial och uppvärmningssystem som är långsiktigt hållbara minskar miljöbelastningen.

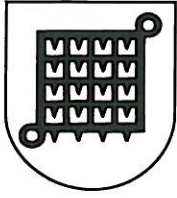
Färgelanda 30 september 2009



Helena Carling
kommunarkitekt



Jan Myrén
plan- och byggchef



**Färgelanda
kommun**

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Detaljplan för Solberg 1:113
& 1:217, Solgården, Högsäter

Dnr 2009.F0048

Framtagen av plan- och byggkontoret
Färgelanda kommun i september 2009

Antagen av kommunstyrelsen 2009-10-07 § 243
Laga kraft 2009-10-30

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom enkelt planförfarande.

Samråd om planprogram	juni-juli 2009
Underrättelse	september 2009
Särskilt utlåtande	oktober 2009
Antagande i kommunstyrelsen	oktober 2009
Bygglov för utbyggnad av Solgården	november 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Motivet till den förhållandevis korta genomförandetiden är att inte i onödan låsa fast markanvändningen om behoven skulle förändras. Huvudsyftet med planförslaget är att bygga till Solgården och detta arbete beräknas påbörjas under 2009.

Ansvarsfördelning

Plan- och byggkontoret	Framtagande av detaljplan Handläggning av bygglov Handläggning av bygganmälan Upprättande av grundkarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Valbohem AB	Anläggnings- och byggnadsarbete inom kvartersmark Omhändertagande av dagvatten Fastighetsrättsliga förrättningar enl.nedan
Färgelanda kommun	Skötsel och underhåll av vattenledning

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut och avtal

De båda fastigheter som ingår i planen - Solberg 1:113 och Solber 1:217 ska slås samman till en fastighet för att möjliggöra utbygganden av Solgården.

EKONOMISKA FRÅGOR

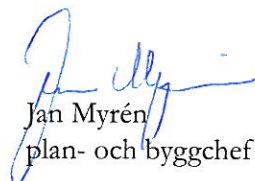
Färgelanda kommun står för skötsel och kostnader vad gäller de allmänna vatten och spillvattenledningar som finns i planområdet.

Valbohem AB står för övriga kostnader för planens genomförande.

Färgelanda 30 september 2009



Helena Carling
kommunarkitekt



Jan Myrén
plan- och byggchef

