





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns


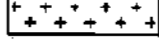
KVARTERSMARK

-  B Bostäder, lerbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

- e00 Största byggnadsarea

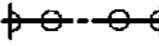
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får byggas endast med uthus, garage



MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- lek Lekplats skall finnas

UTFART, STÄNGSEL

-  Utfart får inte anordnas

UTFORMNING

-  0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
-  00-00 Största taklutning
- II Högsta antal våningar
- V₁ Vind får inte inredas

STÖRNINGSSKYDD

-  A Fasaden skall dämpa minst 30 dB

BYGGNADSTEKNIK

Byggnader där personer vistas stadigvarande skall utföras med radonskyddande grundläggning.

Soprum skall dimensioneras för källsortering

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden skall vara fem (5) år från lagakraftdatum.

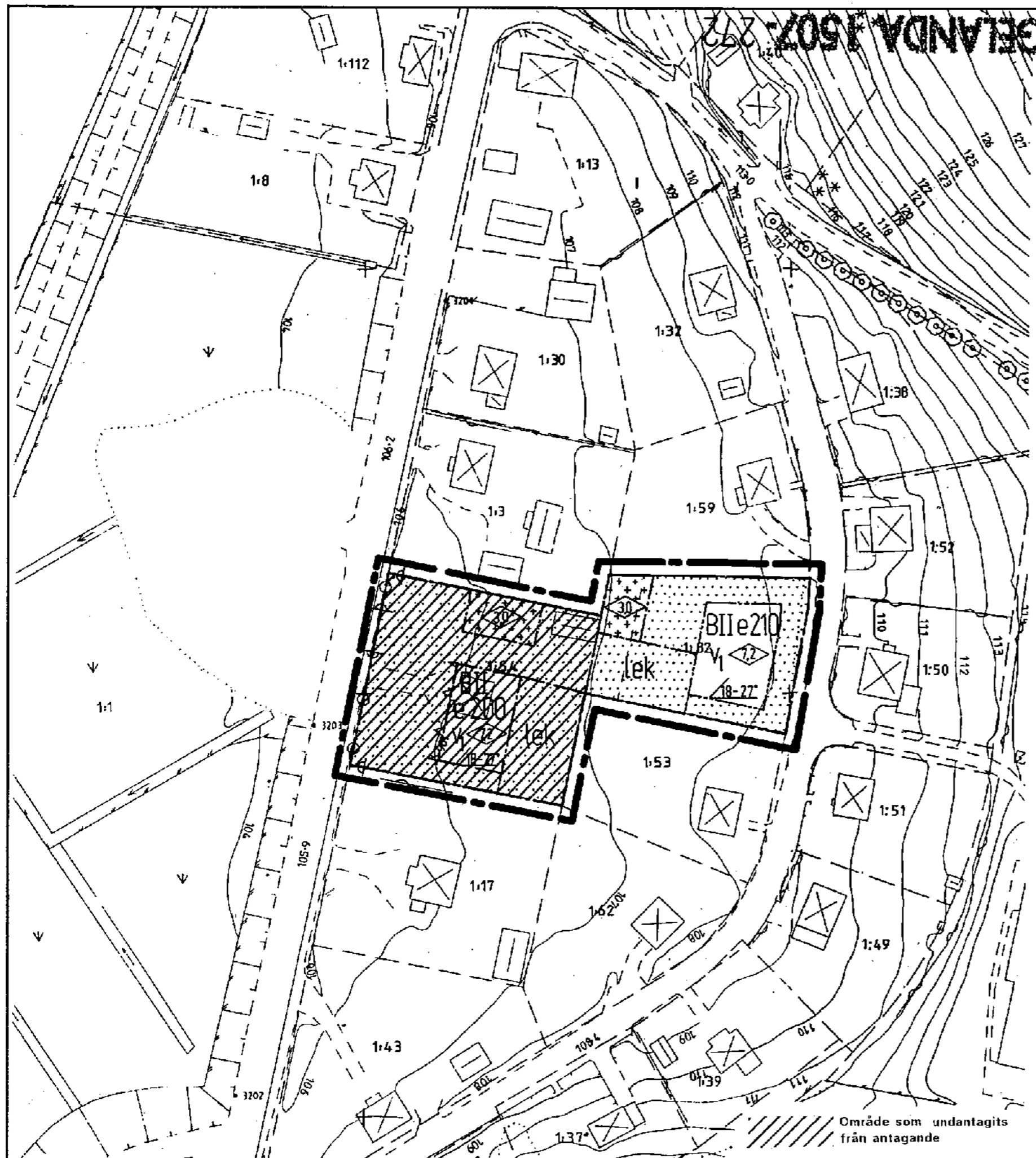
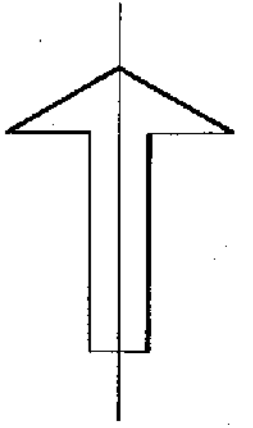
**PLANKARTA
DETALJPLAN FÖR
HÖGSÄTER PRÄSTEGÅRDEN 1:54 OCH 1:82
HÖGSÄTER
FÄRGELANDA KOMMUN**

UDDEVALLA 1990-06-29
BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

**Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P38**

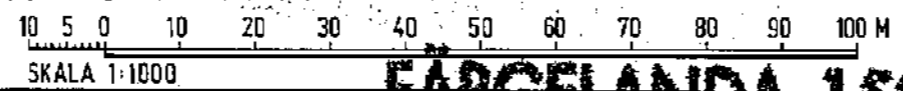

CARL-AXEL HALLÉN
BNR 5307-103

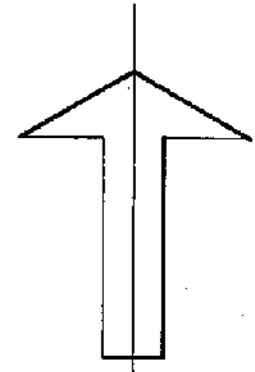

BENGT GUSTAFSSON



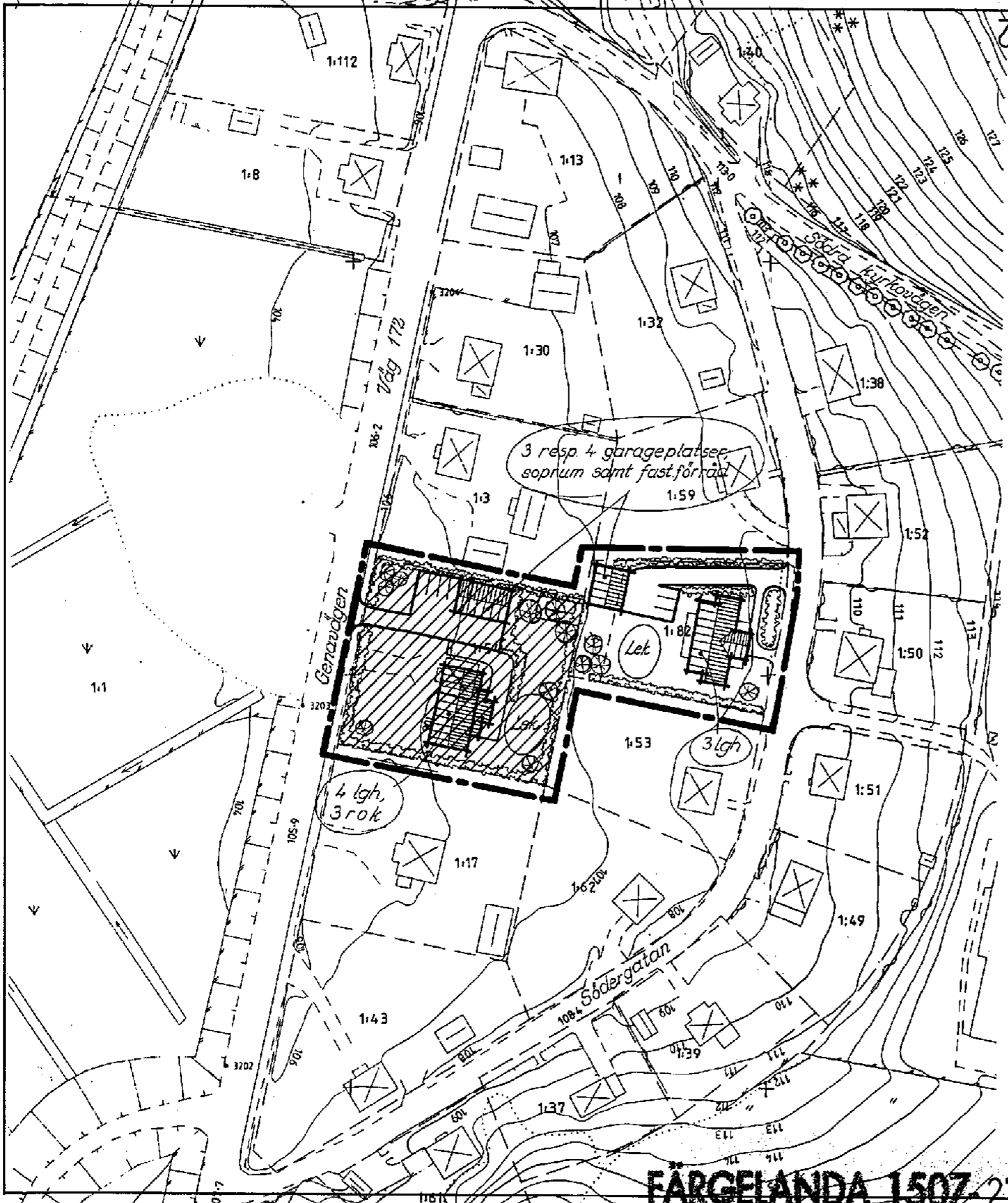
Område som undantagits från antagande

Detaljplanen:
antagen av BN-laga kraft 1990-08-23 § 151
1990-09-25





10 5 0 10 20 30 40 50 M
SKALA 1:1000



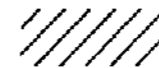
 Område som undantagits från antagande

ILLUSTRATION
DETALJPLAN FÖR
HÖGSÄTER PRÄSTEGÅRDEN 1:54 OCH 1:82
HÖGSÄTER

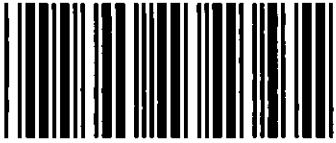
FÄRGE LANDA KOMMUN
UDDEVALLA 1990-06-29
BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P.36


CARL-AXEL HALLÉN


BENGT GUSTAFSSON

DNR 5307-103



Akt nr:
1507 - 272

AU\$1507-272

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P38

Till sisten här
..... 1 band
..... 15 nummerade sidor
..... 2 p1 kartor

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten

BESLUT

1990-09-25

2023-8518-90

Kopia till
Pärmen
Planenhet 2 ex
Lantmäteriet 2 ex
Telekontoret

Byggnadsnämnden i Länsstyrelsen i Älvsborgs län
 Färgelanda kommun
 Allhemsvägen 5 Lantmäteri
 458 00 FÄRGELANDA
 1990-09-28
 90/1071

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för
Högsäter Prästegården 1:54 och 1:82 Färgelanda kommun

Byggnadsnämnden har den 23 augusti 1990 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte
pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

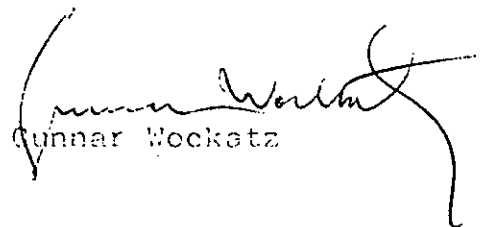
=====

LAGAKRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap
2 § PBL inte något överklagande av byggnadsnämndens be-
slut kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från
den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på
kommunens anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha
vunnit laga kraft den 25 september 1990.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordning-
en antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får läns-
styrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra
stycket PBL om expediering av planhandlingar.



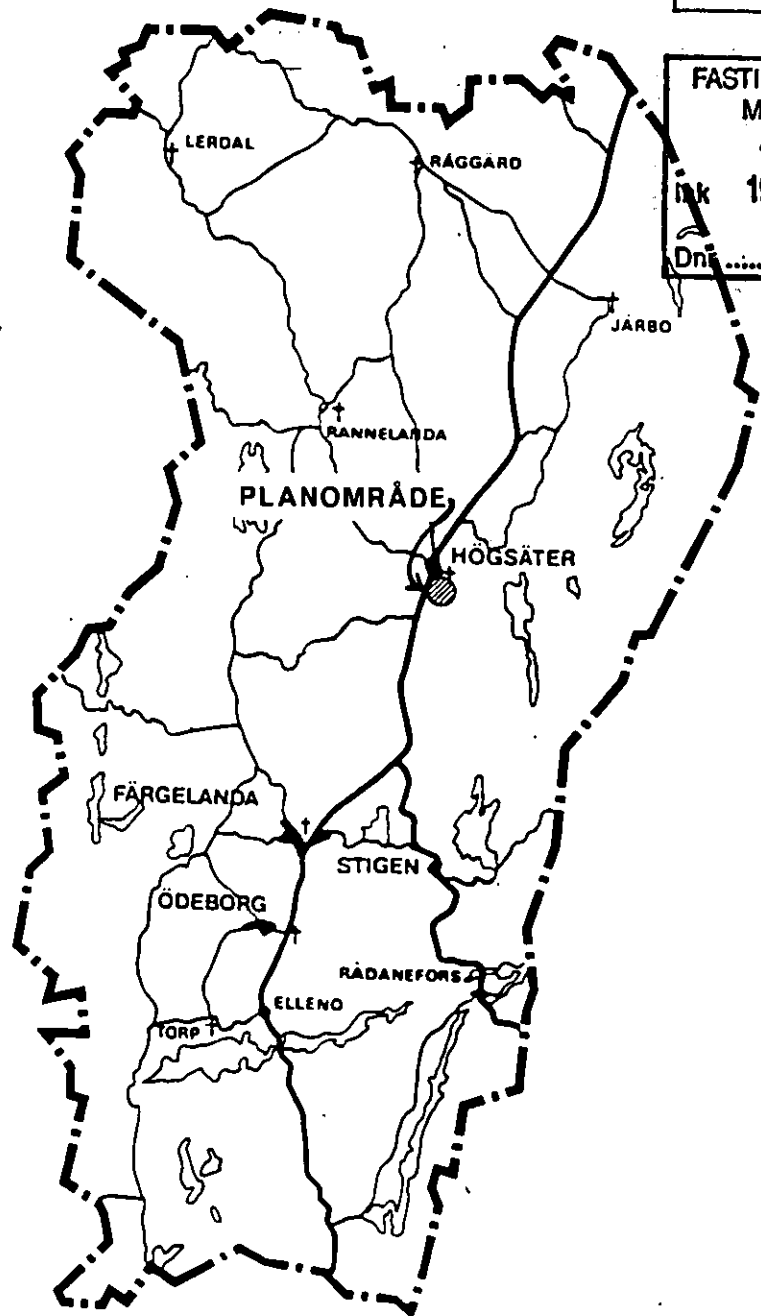
Gunnar Wocketz

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län Planenheten 462 82 VÄNERSBORG	Drottninggatan 2	0521-70 000 Telefax 0521-701 15	3 51 85-8

FÄRGELANDA KOMMUN

Länsstyrelsen Älvsborgs län Planenheten
Ink. 1991 -03- 20

FASTIGHETSREGISTER- MYNDIGHETEN Älvsborgs län
Ink 1991 -03- 20
Dnr



DETALJPLAN FÖR
HÖGSÄTER PRÄSTEGÅRDEN 1:54 OCH 1:82
 FÄRGELANDA KOMMUN
 ÄLVSBORGS LÄN

1990-06-29

BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

Antagen av BN 1990-08-23 § 151
Laga kraft 1990-09-25

Detaljplan för
HÖGSÄTER PRÄSTEGÅRDEN 1:54 OCH 1:82
i Färgelanda kommun
Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta skala 1:1 000
- illustrationskarta skala 1:1 000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse (ej i samrådsskedet)
- fastighetsägarförteckning
- geoteknisk utredning

SYFTET MED PLANEN

Avsikten med planen är att bebygga fastigheterna Högsäter Prästegården 1:54 och 1:82 med två mindre flerbostadshus, sedan befintligt hus på 1:54 rivits.

PLANDATA

Läge	Fastigheterna är belägna i södra delen av Högsäters samhälle mitt i ett kvarter mellan väg 172, Genavägen och Södergatan.
Areal	Fastigheternas sammanlagda areal är ca 4 000 m ² .
Markägoförhållande	Ägarförhållandena framgår av till planen hörande fastighetsförteckning.
Gällande planer	För området gällande plan är fastställd av länsstyrelsen 1951-06-12 medger bostadsbebyggelse men med något mindre area än aktuella hus.

Kommunala beslut Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1989-11-23 enligt § 255 medgivit att planändring får ske för skisserad bebyggelse och med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Området består av en obebyggd tomt som delvis används som parkering och en större tomt vid väg 172, bebyggd med ett litet 1 1/2-planshus och ett uthus. På området finns en fem-sex stora björkar omkring gränsen mellan de två tomtarna. Ett stort buskage finns också mellan de två byggnaderna.

Flertalet av björkarna kommer att behöva fällas vid nybebyggelsen.

Geoteknik Geoteknisk undersökning har utförts för båda fastigheterna. Jordlagren utgörs under ca 30 cm matjord av finsediment i växellagring med en torrskorpelera av ca 2-3 meters tjocklek. Under torrskorpeleran finns olika leror på ca 4,5 m och där under fastare skikt till ca 11 m djup. Grundläggning kan ske i de fasta ytskikten medelst grundsulor på frostfritt djup eller skyddas mot tjäle genom uppvärmning eller lämplig isolering.

Där sägs även att den totala stabiliteten inom området är betryggande.

Radon Radonundersökning har utförts av GEO-VÄST AB, 1990-07-02. Denna visar att marken klassas som normalradonmark och att byggnader bör utföras radonskyddande. Bestämmelse om detta finns i detaljplanen.

Befintlig bebyggelse Befintligt bostadshus jämte uthus kommer att rivas för att bereda plats för nybebyggelsen. Samtliga angränsande tomter är bebyggda med 1 1/2-2 plans bostadshus.

Nybyggnation På området kommer det att uppföras två nya hus, på 1:54 ett hus i två våningar med fyra lägenheter om 2 rok och på 1:82 ett hus i två våningar men med 3 lgh om // rok, totalt 7 lgh. Dessutom kommer uthusbyggnad med lägenhetsförråd och soprum samt carport till varje lägenhet att uppföras mellan de två bostadsbyggnaderna.

Parkering och tillfarter Tillfart till parkeringen får ske åt öster till Södergatan på norra sidan om huset på 1:82 eftersom Vägverket inte vill godkänna utfart på väg 172. Tillfarten anordnas i form av en gemensamhetsanläggning. Garageplatser, soprum och förråd anordnas för båda fastigheternas behov inom 1:54, genom att 1:82 hyr erforderliga utrymmen.

Lekplats	Närlekplats med bl a sandlåda för de minsta skall finnas och föreslås placeras öster om huset på 1:54 respektive väster om huset på 1:82.
Kollektivtrafik	Dagliga bussförbindelser finns med Vänersborg och Uddevalla med anpassning till Göteborg.
Service	Post, banker, bibliotek, folktandvård, läkare, distriktssköterska, bensinstation samt dagligvaru- och specialbutiker finns i Högsäter.
Skolor, barnomsorg	Låg- och mellanstadieskola finns i Högsäter medan Högstadiets elever hänvisas till Färgelanda tätort och gymnasieelever till Uddevalla. Förskola och familjedaghem finns även i Högsäter.
Störningar	Beräkningar av trafikbuller har gjorts för det planerade huset på 1:54. Värdet vid fasad blir 59 dB, jämfört med tillåtet gränsvärde om 55 dB. För att eliminera bullerproblemen har bestämmelse om bullerdämpande åtgärder införts i planen. Lekplats och uteplats bör anordnas öster om det nya huset

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Anslutning till vatten och avlopp kan ske till befintliga ledningar i Södergatan. Anslutning av dagvatten kan ske till befintligt dike väster om väg 172.
Sopphantering	Soprum kommer att finnas i garagebyggnaderna mellan de nya husen. Dessa skall dimensioneras för framtida källsortering.
Uppvärmning	Uppvärmning avses ske med vattenburen el.

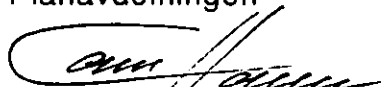
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara fem år från lagakraftdatum.
Förfarande	Detaljplanen upprättas enligt reglerna för s k enkelt planförfarande, PBL 5:28. Den formella utställningen ersätts med en underrättelse till berörda sakägare.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För kommunen	Stadsarkitekt Stig Florén och Tekn. chef Göran Isacsson
Geoteknik	GEO VÄST AB, Jan-Ove Gustafsson
Uppritning	BBK, Lisbeth Bokvist
Planförfattare	Bengt Gustafsson

Uddevalla 1990-06-29
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen


Carl-Axel Hallén


Bengt Gustafsson

Antagen av BN 1990-08-23 § 151
Laga kraft 1990-09-25

Detaljplan för
HÖGSÄTER PRÄSTEGÅRDEN 1:54 OCH 1:82
I Färgelanda kommun
Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Allmänt** Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av två mindre flerbostadshus på fastigheterna Högsäter Prästegården 1:54 och 1:82.
- Detaljplanen upprättas enligt reglerna för s k enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.
- Tidplan**
- | | | |
|------------------|---------|------|
| Antagande av BN | augusti | 1990 |
| Laga kraft | sept | 1990 |
| Bygglov tidigast | sept | 1990 |
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är fem år räknat från den dag planantagandet vunnit laga kraft.
- Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna, ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas
- Huvudmannaskap** Inom planen finns endast kvartersmark. Huvudman för allmän platsmark i området kring planområdet är Högsäters vägförening.
- Huvudman för byggprojektet är respektive fastighetsägare
- Avtal** Avtal om planläggning och exploatering tecknas mellan fastighetsägarna och kommunen. Här regleras även kostnader för VA-anslutning m m.

Ansvarfördelning

Anläggningar	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
Byggnader och anläggningar inom B-område	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Vatten och avloppsledningar	Befintliga	Kommunen
EI/Tele	Vattenfall Västsverige / Televerket	

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Båda fastigheterna förblir oförändrade till sin omfattning.

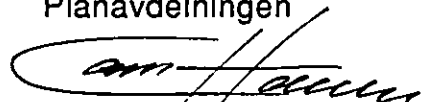
EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelning sker genom överenskommelse mellan exploatörerna. Beträffande planläggningskostnader och kostnader för VA-anslutning m m, träffas avtal med kommunen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För kommunen	Stadsarkitekt Stig Florén och Tekn. chef Göran Isacsson
Geoteknik	GEO VÄST AB, Jan-Ove Gustafsson
Uppritning	BBK, Lisbeth Bokvist
Planförfattare	Bengt Gustafsson

Uddevalla 1990-06-29
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen


Carl-Axel Hallén


Bengt Gustafsson

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

178, 183

1989-08-24	1989-11-23	1990-04-26
1989-09-28	1989-12-14	1990-06-21
1989-10-26	1990-01-25	1990-07-05
		1990-08-23

§ 165 § 186 § 215 § 255 § 286 § 1 § 86 § 123 § 147 § 151

Planändring, Högsäter Prästgården 1:54

Föreligger förhandsförfrågan om att få riva befintligt bostadshus och ersätta detta med ett flerfamiljshus inrymmande sex lägenheter. Gällande detaljplan medger högst två lägenheter och byggytan 160 kvm och för det nya bostads- huset krävs 200 kvm.

Byggnadsnämnden beslutar

att uppdraga åt BBK att utreda möjligheten till en plan-
ändring.

§ 186 1989-09-28

Stadsarkitekten redogjorde för förutsättningarna betr. utfart, trafikbuller m m.

Byggnadsnämnden beslutar

att besiktiga fastigheten.

§ 215 1989-10-26

Beredningen har besiktigt fastigheten. Diskussioner pågår mellan berörda fastighetsägare.

Byggnadsnämnden beslutar

att bordlägga ärendet.

§ 255 1989-11-23

Stadsarkitekten redogjorde för skissförslag dat 1989-11-01. Planändring kan ske som enkelt planförfarande enl PBL 5:28.

Byggnadsnämnden beslutar

att uppdraga åt BBK att upprätta planförslag

att avtal skall tecknas med fastighetsägaren om plankostnad.

§ 286 1989-12-14

Sökanden till Högsäter 1:82 har tidigare anfört besvär över bygg- nadsnämndens beslut men återkallat besvärerna, 1989-12-14.

Stadsarkitekten presenterade kostnadsförslag för enkelt planför- farande, ca 25.000:- inkl. fastighetsägarförteckning, och normalt planförfarande, ca 40 000:-.

I priserna ingår ej geoteknisk utredning.

Byggnadsnämnden beslutar

att uppdraga åt BBK att ta fram avtalsförslag med takpris.

§ 1 1990-01-25

Avtalsförslag har upprättats och undertecknats av Sven Wernborg. Offert, med budgetpris, har upprättats av BBK, dat 1990-01-10.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'Sven Wernborg' and various dates and numbers.

Byggnadsnämnden

1990-01-25 1990-07-05
1990-04-26 1990-08-23
1990-06-21

forts § 1 § 86 § 123 § 147

Byggnadsnämnden beslutar

att planförslag upprättas av BBK enl tidigare beslut

att ersättning skall utgå enl BBK:s offert, dat 1990-01-10.

Priset får ej överstiga angivet budgetpris med mer än 10%.

§ 86 1990-04-26

Stadsarkitekten redovisar planförslaget. Vägverket godkänner förslaget under förutsättning att trafikmatning sker öster om riksväg 172 och att anslutning till 172:an avstängs. Diskuterades om att föreslå vägverket att flytta gräns för hastighetsbegränsning 50 km/h till söder om den södra infarten till området.

Byggnadsnämnden beslutar

att samråd skall ske.

§ 123 1990-06-21

Stadsarkitekten redovisade inkomna yttranden efter samrådstiden. Bl.a motsätter sig berörda grannar utfart via Södergatan söderut och föreslår att en ny utfart ordnas genom det nya området. Diskussion om de olika förslagen och samråd med vägverket fordras. Förslag om att flytta 50-km-gränsen söderut har begärts hos länsstyrelsen men svar har ännu ej inkommit.

Krav på särskild radonmätning har också begärts vilket innebär ytterligare försening.

Byggnadsnämnden beslutar

att bordlägga förslaget i avvaktan på resultatet av radonmätning och begäran om flyttning av 50 km-gränsen söderut.

§ 147 1990-07-05

Radonmätning är utförd och visar att marken kan klassas som normal radonmark. Byggnation bör utföras radonskyddande.

Nytt förslag har framtagits efter den framförda kritiken från kringboende där utfarten från fastigheten 1:54 behålles som idag direkt ut på väg 172. Utfart från 1:82 går som tidigare ut på Södergatan.

Byggnadsnämnden beslutar

att det nya förslaget får provas genom en ny remissomgång till berörda sakägare.

§ 151 1990-08-23

Nya förslaget har varit på remissomgång. Inkomna yttranden redovisade. Länsstyrelsen har gått med på en flyttning av 50-kms-gränsen något söderut på 172:an men har också föreslagit att Södergatan stängs av i söder. Fortsatta diskussioner får utvisa om möjlighet finns att flytta 50-gränsen i enlighet med tidigare önskemål.

Byggnadsnämnden kan ej godta förslaget att stänga av Södergatans

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "BBK SW", "100200", and "100707".

forts § 151

anslutning i söder på grund av den låga standarden på gatans
anslutning i norr som därigenom skulle få ökad trafikbelastning.

Byggnadsnämnden beslutar

att antaga det upprättade planförslaget med undantag av fastig-
heten Högsäter Prästgården 1:54 upprättat av BBK dat 900629,
_____ i enlighet med av KF antagen delegationsordning dat 880211.

FX