

Kopia till:

Akten

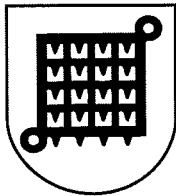
Dnr 2007.F0053-81

### **Laga kraft - Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m.fl.**

Kommunstyrelsen beslutade, i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut, den 29 april 2009 att anta detaljplanen för rubricerat område. **Beslutet vann laga kraft den 27 maj 2009.**

Den som vill ha ersättning för skador p.g.a. detaljplanen enligt 14 kap. plan- och bygglagen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstol inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

*Kommunstyrelsen*



**Färgelanda  
kommun**



**PLANBESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
ÖDEBORGS SAMHÄLLE**

**Dnr 2007.F0053**

**Framtagen av plan- och byggkontoret  
Färgelanda kommun april 2009**

**Antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94  
i enlighet med kommunfullmäktiges dele-  
gationsbeslut 2007-05-23 § 63.**

**Laga kraft 2009-05-27**

## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- grundkarta i skala 1:1000
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- särskilt utlåtande

## Planeringens syfte

Detaljplanen syftar till skapa förutsättningar för att bedriva icke störande småindustri, ha kontor och handel i ett område som tidigare varit planlagt för industriverksamhet och vägreservat.

## Planens laglighet

### **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. Markområdena inom det föreslagna planområdet bedöms uppfylla dessa krav. Marken brukas redan idag för industriändamål och har därigenom påverkats så att den ej är lämplig för annan användning.

Enligt MB 3 kap 6 § skall mark- och vattenområden, samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön. Hela Ödeborgs samhälle ligger inom beslutade riksintresse för kulturmiljövården. Genom särskilda bestämmelser i detaljplanen ska den värdefulla kulturmiljön skyddas och regler sättas för hur tillkommande bebyggelse ska utformas för att anpassas till den befintliga miljön. Planändringen anses därför leva upp till lagens krav.

### **PLAN- OCH BYGGLAGEN**

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

- de boendes och övrigas hälsa,
- jord-, berg- och vattenförhållanden,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,

- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Det bedöms att utformningen av planförslaget är förenligt med dessa krav. 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. Tillkommande bebyggelses placering och utformning kommer att regleras i planbestämmelser så att en god anpassning uppnås. Detaljutformning hänskjuts till bygglovprövningen.

## Plandata

Planområdet omfattar ca 3 hektar och är beläget sydväst om väg 2075 och öster om Valboån mitt i Ödeborg. Planområdet är en del av ett större industriområde.

## Tidigare ställningstaganden

### ÖP06

Den redovisade markanvändningen inom planområdet anges till industri och handel (f.d. brukshandeln). En studerad ny vägsträckning som rätar upp väg 2077 redovisas. I övrigt föreslås inga förändringar.

Hela Ödeborgs samhälle ligger inom beslutade riksintresse för kulturmiljövården. Kommunens ställningstagande i ÖP06 är följande:

”Landskapet, bebyggelsemiljön samt enstaka fornlämningar, byggnader och anläggningar är en viktig del i kommuninnevärdarnas 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 kulturmiljövärdena 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.”

## BYGGNADSPLAN FÖR ÖDEBORGS BRUKSSAMHÄLLE

Byggnadsplanen som antogs 1968 gäller för större delen av planområdet. Följande bestämmelser gäller:

*”Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, samt för med verksamheten sambörigt bostadsändamål.”*

*”Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.”*

Utöver detta finns mark för framtida väg och mark som ej får bebyggas.

#### **DETALJPLAN FÖR BRATTEFORS ÖDEBORGS SAMHÄLLE**

Detaljplanen som antogs 1990 gäller för en mindre del av området i anslutning till Bruksvägen. Markanvändningen anges i huvudsak som naturområde. En mindre del tillhör vägområdet där ett siktfält särskilt markerats.

#### **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. Som underlag för ett ställningstagande i frågan görs en s.k. behovsbedömning. Kommunen har därvid kommit fram till att den markanvändning som föreslås inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. (Beslut i kommunstyrelsen 2007-05-30.) Motivet är att påverkan bedöms vara mycket begränsad då endast icke störande småindustri eller handel ska få finnas i planområdet. En miljöbedömning behöver inte göras utan planens påverkan på miljön kan redovisas längre fram i planbeskrivningen.

#### **PLANPROGRAM OCH SAMRÅD**

Ett planprogram togs fram och skickades för samråd till berörda sakägare, myndigheter och organisationer i juni 2007. Ett samrådsmöte hölls 19 juni. En samrådsredogörelse där synpunkter sammanställs och det beskrivs hur de beaktas (godkänd av kommunstyrelsen 2007-08-08) hör till denna plan.

#### **SAMRÅD OM PLANFÖRSLAG**

Samråd om planförslaget hölls februari - april 2009. Ett samrådsmöte hölls 24 mars. Synpunkter från samrådet och hur de beaktats finns i dokumentet Särskilt utlåtande (2009-04-08) som hör till denna plan.

#### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Brattefors 1:15 ägs av Färgelanda kommun. För delar av fastigheten finns ett upprättat köpekontrakt där marken säljs till ett företag. Samma företag ska också köpa den del av fastigheten Brattefors 1:7 som ingår i planområdet. Brattefors 1:35 är privatägd.

#### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

##### **BEBYGGELSE**

I området används finns en industribyggnad, den f.d. brukshandeln som inte används och ett bostadshus. Bostadshuset har dålig teknisk kvalitet och måste troligen rivas. I anslutning till byggnaderna finns hårdgjorda ytor för transport och parkering, tomt- och naturmark.

Med hänsyn till närliggande bostadsbebyggelse föreslås att marken i framtiden får användas till småindustri som inte stör omgivningen, samt kontor och handel. Den

rätt att bo i industriområdet som fanns med den gamla planen tas bort. I områdets norra är byggrätterna utformade så att bebyggelsen i skala och utformning ska bilda en övergång till bostadsbebyggelsen norr om väg 2077. Öster om industribyggnaden får marken inte bebyggas, medan det är möjligt att bygga till eller komplettera med ytterligare industribyggnader i söder.

Tillgängligheten till och inom planområdet är i stort sett god, då marken ej är mer kuperad än att lämpliga lutningar kan åstadkommas. I väster finns dock en kraftig slänt och höjdskillnad ner mot industribyggnader utanför planområdet.

### **VÄGAR OCH PARKERING**

Infart från väg 2207 finns från norr och öster. Den norra infarten och den sydöstra infarten till det som idag är en bostadstomt behålls. För övriga sträckor längs väg 2077 införs en bestämmelse om utfartsförbud. Parkeringsplatser till verksamheterna (industri, handel och kontor) ryms inom planområdet och ska anordnas i en omfattning som anpassas till den verksamhet som bedrivs. Följs det förslag till parkeringsnorm som finns för Färgelanda betyder det att minst 30 parkeringsplatser behövs i den norra delen där handel tillåts och för industriverksamheten ca 50 parkeringsplatser. Infarten via ramp från Brattefors 1:7 till andra våningen i byggnaden på Brattefors 1:35, som fanns när allt var en fastighet, kommer inte att finnas kvar.

### **NATUR OCH KULTUR**

#### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

I kommunens kulturmiljöprogram – antaget av kommunfullmäktige 2006-02-15 – pekas Ödeborgs bruksamhälle ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. Ödeborgs bruk med sina bevarade byggnader är ett av Dalslands bästa exempel på industriell tegelarkitektur från tiden kring sekelskiftet 1900. Bland byggnaderna inom planområdet är det fabriksbyggnaden som har ett särskilt kulturhistoriskt värden. Industribyggnaden omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnaden enligt PBL 3 kap 12 § införs.

#### **Natur**

Områdets naturvärden består främst av en samling stora ekar som omger bostadstomten. Dessa omfattas av en planbestämmelse som gör att marklov krävs för att fälla ekar. Den trädriddå som finns öster om industribyggnaden är betydelsefull för att skapa lummighet och övergång mellan industriområdet och kullen på andra sidan väg 2077. En zon med naturmark sparas därför längs väg 2207.

### **GEOTEKNIK**

En geoteknisk undersökning genomfördes 1990 av Geo-Väst (rapport 90-178) i angränsande område omedelbart söder om planområdet. Jorden består under överbyggnader och husgrunder av 10-15 meter fast lera på friktionsjord. Kontroll av stabiliteten har gjorts. Säkerhetsfaktorn för utglidning i Valboån var där större än 2, vilket anses tillräcklig.

En översiktlig stabilitetskartering som utfördes av GF-konsult år 2000- 2001 anger

att delar av området ej kan klassas som tillfredsställande stabilt.

Bohusgeo har genomfört en geoteknisk undersökning och utredning 2007 - 2008 (PM 2008-12-03, arb.nr U07064). De inledande undersökningarna visade att det fanns problem med stabiliteten varför en fördjupad utredning har gjorts. Denna visar att det finns risk för stabilitetsproblem i planområdets sydvästra del. Utredningen redovisar förslag till åtgärd antingen genom avschaktning och stödfyllning eller genom att anbringa jordskruvar. För övriga delar av planområdet finns inga stabilitetsproblem.

För att inom ramen för detaljplanen komma till rätta med stabilitetsproblemen har planområdet utökats åt väster och en bestämmelse införts om att åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att tillfredsställande stabilitet enligt skredkommissionens anvisningar uppnås. Denna åtgärd ska utföras innan nya bygglov kan ges. På den mark som behövs för att genomföra åtgärden införs byggnadsförbud.

### **ÖVERSVÄMNING**

Det bedöms inte föreligga någon risk för att planområdets huvuddelar ska översvämmas. Dessa ligger mellan 9 och 10 meter över Valboåns strandlinje. Den översiktliga översvämningskartering som utförts av Räddningsverket visar att vid dimensionerande flöde för Valboån finns en risk att den allra östligaste lägre belägna ytan på fastigheten Brattefors 1:35 i området för industrimark kan översvämmas. Denna yta ligger 3 meter över strandlinjen till Valboån och den får inte bebyggas.

### **RADON**

Den geotekniska undersökningen från 2008 redovisar uppmätta markradonhalter till 28kBq/m<sup>3</sup> i punkt 27 och i jordarten silt och jorden bedöms utgöras av normalradonmark. I samband med byggnation bör markradonhalten mätas om grundläggningen görs direkt på friktionsjord eller berg. Denna rekommendation införs som en planbestämmelse.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

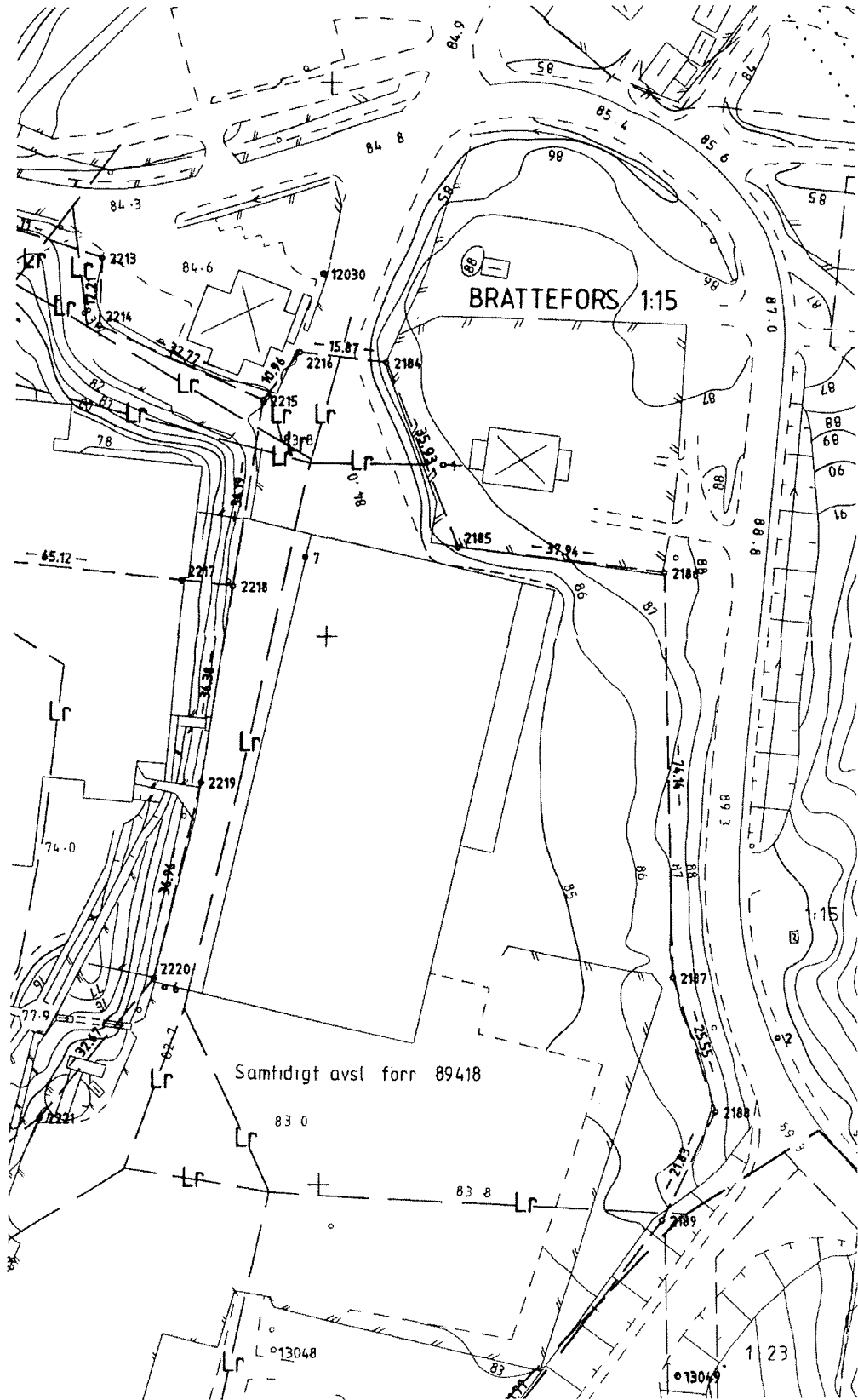
#### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten finns och avloppsvatten tas om hand i Ödeborgs reningsverk som ligger i anslutning till fabriksområdet. Färgelanda kommun har ledningsrätt för dessa ledningar inom planområdet. De redovisas på kartan nedan. För att säkra dessa ytterligare införs U-område för dessa ledningar. I ett fall finns inte längre någon ledning kvar. Där skapas inget u-område. Dagvatten leds via angränsande fastigheter till Valboån. Detta omhändertagande behöver ses över - se vidare genomförandebeskrivningen.

#### **Ei**

Vattenfall är nätägare och området är tillräckligt försörjt.

#### **Tele**





Teleledningar och bredband finns.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Buller**

Den verksamhet som etableras i området tillåts inte bullra mer än att naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller vad gäller ekvivalent ljudnivå för buller utomhus klaras i gränsen för kvartersmarken åt norr och öster.

### **Förorenad mark**

Inom fabriksområdet har man tidigare sysslat med verkstadsindustri med ytbehandling av metaller och tillverkning av plastpolyester. Översiktliga miljöundersökningar genomfördes 2002 och 2003 i området söder om industribyggnaden. Länsstyrelsen bedömer området som riskklass 3 bedömning. (1 är högsta riskklass och 4 är lägsta riskklass). Kadmium, bly, arsenik och zink har hittats. Risk för urlakning och spridning är liten. Ytterligare undersökningar bedöms enligt länsstyrelsen inte behövas om marken fortsatt ska vara industrimark. I själva industrilokalen och marken norr och öster om denna har troligen inga undersökningar gjorts. I norra delen av planområdet har dock ingen miljöstörande verksamhet förekommit (brukshandel och bostadshus), vilket motiverar att handel och kontor kan förläggas dit.

### **Trafiksäkerhet**

Det Trafiksäkerhetsprogram som kommunen och Vägverket tog fram 1999 anvisar en ny sträckning av Bruksvägen – väg 2077 – inom det föreslagna planområdet. Enligt Vägverket finns idag inga planer vare sig på lång eller kort sikt att göra en sådan förändring. De trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kan komma att genomföras inskränker sig till t.ex. vägbulor eller avsmalningar. Den verksamhet som kommer att bedrivas inom planområdet kommer att innebära att trafikmängden till och från området ökar, vilket på sikt kan komma att motivera sådana åtgärder.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Genom att ta bort det gamla vägreservatet frigörs mark för verksamhet där det idag finns ett bostadshus. Att markanvändningen förändras från industri till småindustri och kontor gör att risken för störningar på intilliggande bostadsfastigheter bedöms obetydlig. Trafiken till och från området kan dock komma att öka.

Planändringen innebär att en entreprenör får möjlighet att förvärva mark och fastigheter. Färgelanda kommun kommer inte längre att äga vare sig brukshandeln eller bostadshuset och förhoppningen är att entreprenörer och verksamhetsutövare ska utveckla dessa fastigheter. Sker så kommer det att vara positivt för samhället genom att arbetsstillfällena kan tillkomma.

## **FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD OM PLANFÖRSLAG**

Plankartan har kompletterats & ändrats:

- utökning av området för småindustri och minskning av området för kontor/handel
- byggnadsförbud på den mark som behövs för att klara stabiliteten med åtgärd.
- ändring av bestämmelse om åtgärd för att säkra markens stabilitet.

- införande av administrativ bestämmelse om att bygglov ej kan medges förrän åtgärd för att säkra markens stabilitet kan ges.
- ändring av bestämmelse om marklov från att gälla träd till att gälla ekar.
- justering av planområdets södra gräns i enlighet med gräns för ny fastighet
- borttagande av u-område för dagvatten

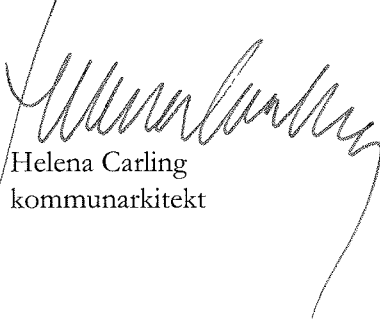
Planbeskrivningen har kompletterats:

- angående åtgärder för att säkerställa att marken når tillfredsställande stabilitet.
- gammal infart via ramp inom dåvarande Brattefors 1:7 tas bort.
- redovisning av gällande ledningsrätter

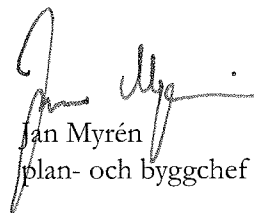
Genomförandebeskrivningen har kompletterats & ändrats angående:

- förrättningskostnader
- servitut för dagvattenledningar
- servitut eller avtal angående förstärkningsåtgärder

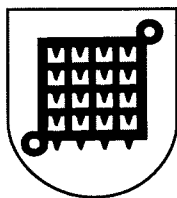
Färgelanda april 2009



Helena Carling  
kommunarkitekt



Jan Myrén  
plan- och byggchef



**Färgelanda  
kommun**

GENOMFÖRANDE-  
BESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
ÖDEBORGS SAMHÄLLE

Dnr 2007.F0053

Framtagen av plan- och byggkontoret  
Färgelanda kommun april 2009

Antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94  
i enlighet med kommunfullmäktiges delegations  
beslut 2007-05-23 § 63.

Laga kraft 2009-05-27.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen upprättas genom enkelt planförfande.

Samråd/underrättelse	mars-april 2009
Särskilt utlåtande	april 2009
Antagande i kommunstyrelsen	april 2009

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Plan- och byggkontoret	Framtagande av detaljplan Handläggning av bygglov Handläggning av bygganmälan Upprättande av grundkarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Exploatören Tomas Grävare AB	Anläggnings- och byggnadsarbete inom kvartersmark Omhändertagande av dagvatten Fastighetsrättsliga förrättningar enl.nedan
Färgelanda kommun	Fastighetsrättsliga förrättningar enl.nedan Skötsel och underhåll av vatten och spill- vattenledningar Skötsel av naturmark

Ansvar för förstärkningsarbetena ska utredas ytterligare.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, servitut och avtal

De delar av fastigheterna Brattefors 1:7 och Brattefors 1:15 som är kvartersmark i planområdet ska bilda en ny fastighet. Denna fastighet ska ha rätt till utfart över naturmarken enligt markering på plankartan och den ska belastas med de ledningsrätter som finns för Färgelanda kommun. Naturmarken ska fortsatt tillhöra Brattefors 1:15 och vara i kommunal ägo.

För omhändertagande av dagvatten från den nybildade fastigheten finns dagvattenledning som går över Brattefors 1:33, 1:20 och 1:15 i söder och över Brattefors 1:34 i norr. Rätten till dessa ledningar löses med servitut. Den södra ledningen kan också betjäna kvarvarande Brattefors 1:7.

Rätten att anbringa, tillse och eventuellt underhålla de föreslagna jordskruvarna på fastigheten Brattefors 1:35 kan lösas med servitut eller avtal.

## EKONOMISKA FRÅGOR

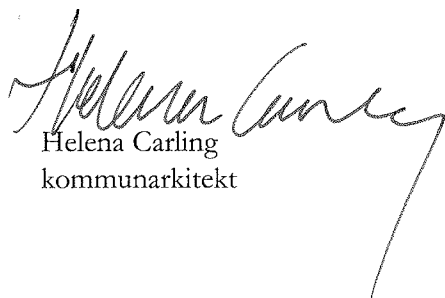
Färgelanda kommun står för de fastighetsrättsliga kostnaderna som berör avstyckningen av Brattefors 1:15. Övriga fastighetsrättsliga kostnader står Tomas Grävare AB för. Bolaget står vidare för alla kostnader för aktiviteter inom kvartersmarken.

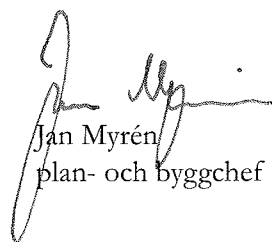
Ett särskilt avtal ska upprättas när det gäller kostnaderna och ansvaret för de förstärkningsarbeten som ska utföras i slänten på fastigheten Brattefors 1:35.

Kommunen står för skötsel och kostnader vad gäller de allmänna vatten och spillvattenledningar som finns i planområdet, samt naturmarken.

Ett särskilt avtal har upprättats mellan Färgelanda kommun och Tomas Grävare AB angående kostnaderna för planarbetet och förrätningskostnaderna för avstyckning av Brattefors 1:15. Då plankostnaderna överstiger det fastlagda beloppet kommer planavgift i enlighet med kommunens taxa att tas ut vid bygglovgivning inom planområdet.

Färgelanda april 2009

  
Helena Carling  
kommunarkitekt

  
Jan Myrén  
plan- och byggchef

## Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m.fl.

### FASTIGHETSFÖRTECKNING

Databas uppdaterad 2009-02-15. Resultat är framtaget:2009-02-17  
Komplettering 2009-04-17 Tomas Grävare AB och Vägverket

#### Fastighetsbeteckning:

##### Brattefors 1:15 (3)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Färgelanda Kommun	1/1	002120001421

45880 FÄRGELANDA

##### Brattefors 1:20 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Blästerteknik Hb VIKTOR ANDERSSONSVÄG 6 45840 ÖDEBORG	1/1	009168913714

##### Brattefors 1:33 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Peanco Förvaltnings Ab VALLAREDALSV 10 45840 ÖDEBORG	1/1	005565966073

##### Brattefors 1:34 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Minikraft A&O Ab TREFFENBERGSV 9 65229 KARLSTAD	1/1	005562449693

##### Brattefors 1:35 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Edqvist, Frank Dennis SÖDERGATAN 14 45063 HÖGSÅTER	1/2	196107015072
Falk, Lars-Åke Gunnar SPIKKLIPPAREVÄGEN 7 45840 ÖDEBORG	1/2	196410094855

##### Brattefors 1:7 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Fastighetsbolaget Fair Tjugonio Kb BOX 3343 10367 STOCKHOLM	1/1	009166253337

##### Brötegården 1:12 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Färgelanda Kommun	1/1	002120001421

45880 FÄRGELANDA

## Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m.fl.

### Brötegården 1:13 (1)

Fastighetsägare  
Färgelanda Kommun

Andel  
1/1

Org/Pers nr  
002120001421

45880 FÄRGELANDA

### Torsberg 1:63 (1)

Fastighetsägare  
Färgelanda Kommun

Andel  
1/1

Org/Pers nr  
002120001421

45880 FÄRGELANDA

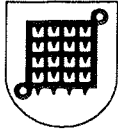
Komplettering 2009-04-22:

**Blivande fastighet**  
Tomas Grävare AB  
Kurödsvägen 24 B  
451 55 Uddevalla

Org/Pers nr  
55 63 54-5135

**Väghållare**  
Vägverket  
Region Väst  
405 33 Göteborg

Org/Pers nr  
20 21 00-0639



Plan- och byggkontoret

Kopia till:

Akten

Dnr 2007.F0053-22

**Samrådsredogörelse program  
Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m fl**

**Samrådsförfarande**

Ett planprogram sändes för samråd till myndigheter, organisationer och berörda sakägare 1 juni 2007. I medföljande brev inbjöds till ett samrådsmöte i sessionssalen i kommunhuset i Färgelanda den 19 juni 2007. Inkomna synpunkter skulle vara Färgelanda kommun tillhanda senast 30 juni 2007.

**Inkomna synpunkter och kommentarer**

Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen samlade bedömning är att förutsättningarna gällande stabilitetsförhållandena i marken måste klargöras under planprocessen. Även erosionsförhållandena i ån samt eventuella risker för översvämning måste värderas. Dessutom måste kommunen undersöka framtida bullernivåer för området. Utöver detta kan det krävs ytterligare markundersökningar för att reda ut om det finns markföroreningar p g a tidigare verksamhet. Länsstyrelsen hela yttrande finns som bilaga 1.

*Kommentar och beaktande av synpunkter*

En geoteknisk utredning kommer att göras och kommunen avser att diskutera behovet av markundersökningar med länsstyrelsens miljöskydds-enhet. När det gäller framtida buller är kommunens avsikt att i planbestämmelse sätta en gräns för hur mycket buller som tillåts på en sådan nivå att bostadsbebyggelsen ej ska störas.

Vägverket

Vägverket har inga planer på att förändra sträckningen av väg 2077 och har därför inget att invända mot att det gamla vägreservatet används för annat ändamål.

Lantmäterimyndigheten

Myndigheten erinrar om att köparen av mark inom Brattefors 1:15 liksom Vägverket bör tas med i fastighetsförteckningen.

*Kommentar och beaktande av synpunkter*

Fastighetsförteckningen kompletteras enligt ovan.



### Regionmuseum Västra Götaland

Industribyggnaden finns upptagen i kommunens kulturmiljöprogram och det är bra att den skyddas. Lämpliga varsamhetsbestämmelser bör införas i planen. Byggnaden kan dock tåla tillbyggnad, varför denna möjlighet kan finnas i planen.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs. Det finns dock ett beviljat bygglov från 2006-01-06 som medger att lanterninerna tas bort.

### Vattenfall AB

Inga erinringar.

### Valbohem AB

Inga erinringar.

### Minikraft A&O AB, Brattefors 1:34

Önskemål framförs om att marken öster om bruksgården (del av Brattefors 1:15) ska läggas till Brattefors 1:34 för att underlätta reparations och ombyggnadsarbete av kraftstationen.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Synpunkten studeras i det vidare planarbetet. Det får inte innebära en olägenhet för ägaren av bruksgården att mark eventuellt läggs till Brattefors 1:34.

### Samrådsmötet 2007-06-19


Per Andersson, Brattefors 1:33 framförde att dagvattnet från fastigheten Brattefors 1:7, vilken ingår i det förslagna planområdet, inte tas omhand utan rinner i slänter ner mot hans fastighet.

Frank Edqvist, Brattefors 1:35, framförde önskemål om att få möjlighet att nå sin fastighets andra våning via den ramp som mynnar i gränsen till Brattefors 1:7.

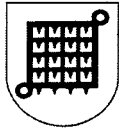
#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Dagvattnet från Brattefors 1:7 behöver tas omhand på ett bättre sätt än vad som idag är fallet. Det finns idag inga servitut som medger att vatten får ledas över angränsande fastigheter mot Valboån. Ett förslag på lösning av denna fråga ska finnas med i planens genomförandebeskrivning.

Fastigheten Brattefors 1:35 är bildad genom avstyckning från Brattefors 1:33, som i sin tur är avstyckad från Brattefors 1:7. När dessa fastighetsregleringar gjorts har man inte fört in någon rätt (servitut) för utfart över Brattefors 1:7. Olägenheten för denna fastighet bedöms vara stor om en sådan utfart tillåts.



Helena Carling  
kommunarkitekt



Plan- och byggkontoret

Handläggare: Helena Carling

Kommunstyrelsen

Kopia till:  
Akten

Dnr 2007.F0053-6869

## SÄRSKILT UTLÅTANDE DETALJPLAN FÖR DEL AV BRATTEFORS 1:15 M.FL.

### Samrådsförfarande

Färgelanda kommun inbjöd sakägare och Länsstyrelsen till samråd om planförslaget 19 februari – 6 april 2009. Ett samrådsmöte hölls den 24 mars i konferensrummet i Centrumhuset. Vid samrådstidens slut hade ett yttrande inkommit och därefter har även Länsstyrelsen yttrat sig. Plan- och byggkontoret har under samrådstiden rådgjort med Lantmäterimyndigheten om utformningen av planens genomförandebeskrivning.

### Sammanfattning av yttranden samt beaktande av synpunkter

#### Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att synpunkterna från Statens geotekniska institut beaktas, samt att förhållandena angående översvämningsrisken tydliggörs i planhandlingen. Man uppmanar bl.a. kommunen att skärpa planbestämmelsen angående krav på åtgärd för att säkra marken så att erosion, ras och skred ej kan uppkomma. En tidsgräns för när åtgärden ska vidtas bör också införas. Frågan väcks om tillräckligt siktavstånd från utfarterna i planområdet norra del. Länsstyrelsen är positiv till att industribyggnaden som är kulturhistoriskt värdefull skyddas och framhäver vikten av att så många som möjligt av de stora ekarna sparas

#### ***Kommentar och beaktande av synpunkter***

*Planbestämmelsen avseende stabilitet kommer att förtydligas i enlighet med Länsstyrelsens förslag. Dessutom införs byggnadsförbud på den mark som behövs för att åtgärda stabilitetsproblemen. En administrativ bestämmelse införs om att bygglov ej kan beviljas förrän den föreskrivna stabiliseringsåtgärden har genomförts.*

## Samrådsmöte

Särskilt protokoll är upprättat, handling nr 63

Fastighetsägarna till marken väster om planområdet är positiva till att bidra till att den nybildade fastigheten ska fungera. Man kan upplåta mark för en ny dagvattenledning om det behövs. Ägaren till Brattefors 1:35 kan ställa slänten till förfogande för att föreslagna jordskruvar ska kunna anbringas, men motsätter sig förslaget med avschaktning och uppfyllnad.

Det behöver dock utredas ytterligare var dagvattenledningar finns och på vilket sätt den nybildade fastigheten bäst ska avvattnas.

En diskussion fördes om vem som ska ha ansvar för de föreslagna jordskruvarnas funktion på lång sikt och genomförandebeskrivningen. Förslagen där att bilda gemensamhetsanläggning för dagvatten och omhändertagande av slänten (med jordskruvar) gillades inte. Ett alternativ till detta kan vara att servitut ordnas.

Frank Edqvist framförde att fastigheten Brattefors 1:35 önskar servitut för att kunna använda den ramp som leder från den nybildade fastigheten till den Brattefors 1:35. Detta är enda vägen att nå andra våningen i byggnaden. Tomas Carlsson anser att detta är olämpligt.

### ***Kommentar och beaktande av synpunkter***

*Det finns dagvattenledningar – en norr och en söder om industribyggnaden - för den nybildade fastigheten. Dessa leds över andra fastigheter (Brattefors 1:34 i norr och Brattefors 1:33, 1.20 och 1:15 i söder). I samband med fastighetsregleringen kan servitut för dessa ledningar ordnas. Genomförandebeskrivningen ändras i detta avseende.*

*Det är förslaget att använda jordskruvar som är aktuellt. Tillgängligheten till att anbringa, tillse och ev. underhålla dessa kan lösas med servitut eller avtal. Vilken eller vilka fastigheter/företag/organisationer denna rätt ska vara knuten ska avgöras innan förstärkningsåtgärderna vidas, men behöver ej lösas för att denna plan ska kunna antas.*

*Fastigheten Brattefors 1:35 är bildad genom avstyckning från Brattefors 1:33, som i sin tur är avstyckad från Brattefors 1:7. När dessa fastighetsregleringar gjorts har man inte fört in någon rätt (servitut) för utfart över Brattefors 1:7. Olägenheten för denna fastighet, och i nästa steg den nybildade fastigheten bedöms vara stor om en sådan utfart tillåts. Planbeskrivningen kompletteras med denna uppgift.*

### **Tomas Grävare AB**

Anteckningar från telefonsamtal, särskild minnesanteckning finns, handling 65

I planbeskrivningen framgår att ekarna ska skyddas mot avverkning. På plankartan finns en bestämmelse att träd ej får fällas utan marklov. Önskemålet är att bara de fem nordligaste ekarna längs vägen får detta skydd.

Beskrivningen av att åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att erosion, ras och skred ej kan uppkomma tolkas så att åtgärden ska ha effekt för överskådlig tid och ej behöver skötas och underhållas. Stämmer det?

I samband med att lantmätaren snart sätter ut gränsen mot Brattefors 1:7 fås ett underlag till att justera läget för den södra plangränsen.

Bara bruksgården bör ha beteckningen KH. Åtminstone bör området för industrimark bör utvidgas till att följa gränsen från staketet norr om industribyggnaden och rakt österut parallellt med industribyggnadens husliv.

Avtal om förrättningskostnader, plankostnader finns. Meningen är att de kostnader som uppkommer för förstärkningsarbete ska inrymmas i denna totalkostnad.

Förrättningskostnader gällande köp av del av Brattefors 1:7 faller på Tomas Grävare AB.

***Kommentar och beaktande av synpunkter***

*Planbestämmelsen förtydligas så att marklov krävs för att fälla ekar.*

*Ambitionen med förstärkningsarbeten mot skred och ras är att de ska säkra slänten för överskådlig framtid. Detta krav ska därför formuleras vid upphandling av åtgärden.*

*Plangränsens södra sträckning justeras efter den framtida fastighetsgränsen.*

*Området för kontor och handel syftar till att skapa en övergång till bostadsbebyggelsen norr om väg 2077. Skalan på bebyggelsen är tänkt att vara mindre och området utgör en skyddszon för buller från industriområdet. En mindre utvidgning av industriområdet bedöms dock vara möjlig att göra.*

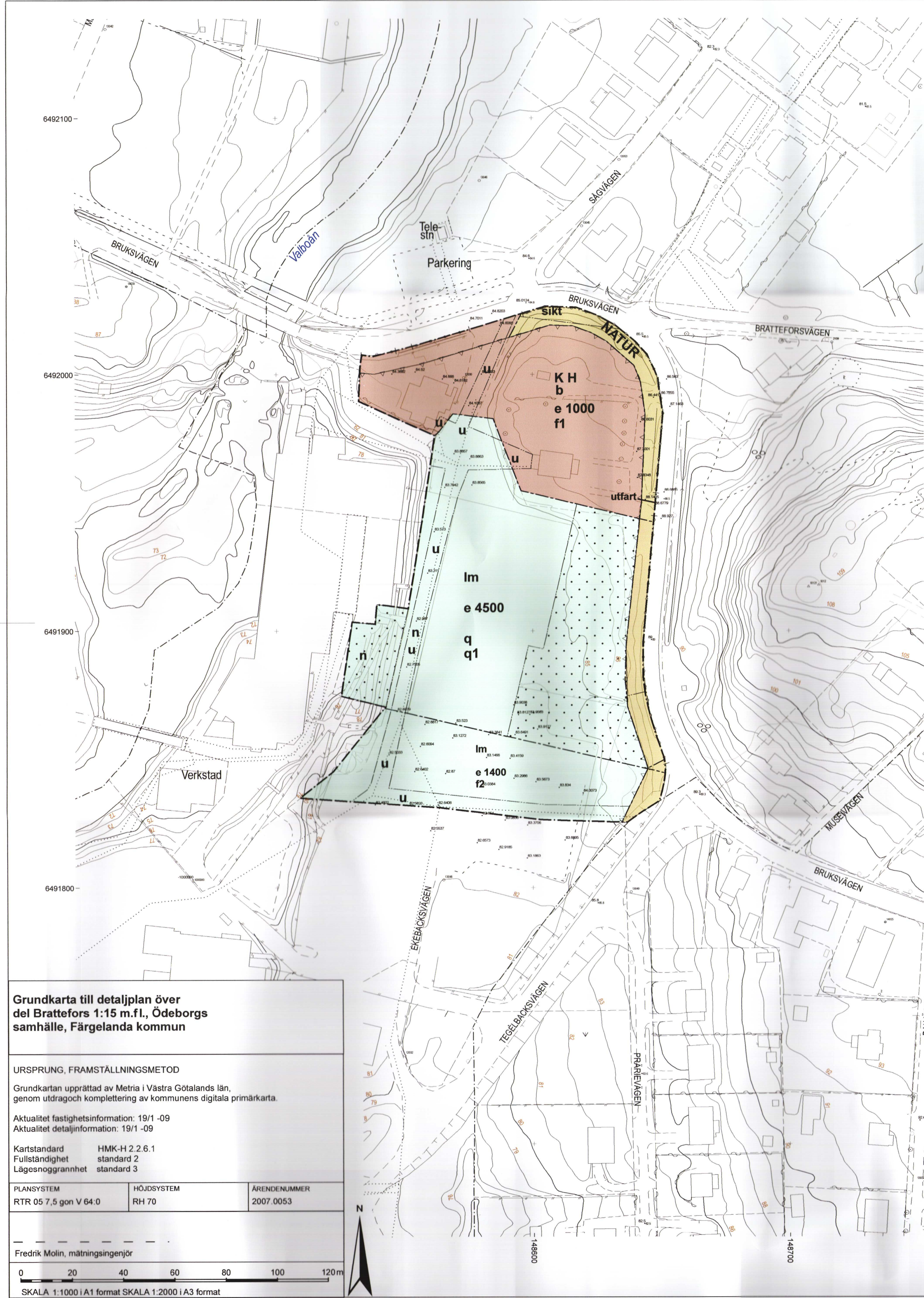
*Vilken eller vilka fastigheter/företag/organisationer som ska bekosta de nödvändiga förstärkningarna av marken ska avgöras innan detta arbete vidas, men behöver ej lösas för att denna plan ska kunna antas.*

*Genomförandebeskrivningen kommer att förändras och kompletteras när det gäller förrättningskostnader.*

Intressent som ej fått sina synpunkter tillgodosedda

Frank Edqvist, Brattefors 1:35

  
Helena Carling  
kommunarkitekt



**Grundkarta till detaljplan över del Brattefors 1:15 m.fl., Ödeborgs samhälle, Färgelanda kommun**

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD  
 Grundkartan upprättad av Metria i Västra Götalands län, genom utdrag och komplettering av kommunens digitala primärkarta.  
 Aktualitet fastighetsinformation: 19/1 -09  
 Aktualitet detaljinformation: 19/1 -09

Kartstandard HMK-H 2.2.6.1  
 Fullständighet standard 2  
 Lägesnoggrannhet standard 3

PLANSYSTEM RTR 05 7,5 gon V 64.0	HÖJDSYSTEM RH 70	ÄRENDENUMMER 2007.0053
-------------------------------------	---------------------	---------------------------

Fredrik Molin, mättningsingenjör

SKALA 1:1000 | A1 format SKALA 1:2000 | A3 format

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

- Planlinje**
- Gränsbeteckningar**
- Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Planområdesgräns
- Markanvändningsyta**
- Allmänna platser**
- NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- lm Småindustri
  - K H Kontor och handel
- Utformning av allmänna platser**
- Sikt Marken ska hållas fri från buskar och träd  
 Utfart Utfart över naturmarken
- Utnyttjandegrad**
- e 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea
- Markens anordnande**
- f Utfartsförbud
  - n Åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att tillfredställande stabilitet enligt skredkommissionens anvisningar uppnås
- Begränsningar av markens bebyggelse**
- Marken får inte bebyggas
  - u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Utformning och utförande**
- f1 Byggnader ska ha sadeltak och taktäckningen ska vara röda takpannor
  - f2 Ny- eller tillbyggnad ska anpassas till befintlig industribyggnad vad gäller material och utformning
- Värdefulla byggnader**
- q Byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § PBL
  - q1 Byggnaden får inte rivras. Fasadmaterial och utformning ska bevaras.
- Byggnadsteknik**
- b Vid grusläggning på berg eller friktionsjord ska markradonhalten mätas och eventuella åtgärder vidtas för att uppnå godkända gränsvärde för radon i luft i byggnader
- Störningsskydd**
- Verksamheten får ej störa omgivningen. Utanför denna gräns gäller:  
 Ekvivalenta ljudnivåer får ej överstiga  
 50 dB(A) dagtid 7 - 18  
 45 dB(A) kvällstid 18 - 22 och sön- helgdag 7-18  
 50 dB(A) nattetid 22 -07  
 Momentan ljudnivå får inte överstiga 55 dB(A)

**Grundkartans beteckningar**

BRATTEFORS	Traktnamn
1:15	Registerbeteckning
100	Höjdkurva med besiffring
---	Gångbanekant
---	Körbanekant
100,00	Markhöjd
---	Byggnadslinje
---	Stig
G	Ekträd
---	Fastighetsgräns
---	Traktgräns
---	Ågoslagsgräns
---	Ledningsrätt
---	Servitut

**DETALJPLAN FÖR DEL AV BRATTEFORS 1:15 M.FL. Ödeborgs samhälle, Färgelanda kommun**

**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Planförslaget är upprättat i april 2009 av plan- och byggkontoret, Färgelanda kommun

Helena Carling  
kommunarkitekt

Jan Myrén  
plan- och byggchef

**Administrativa bestämmelser**

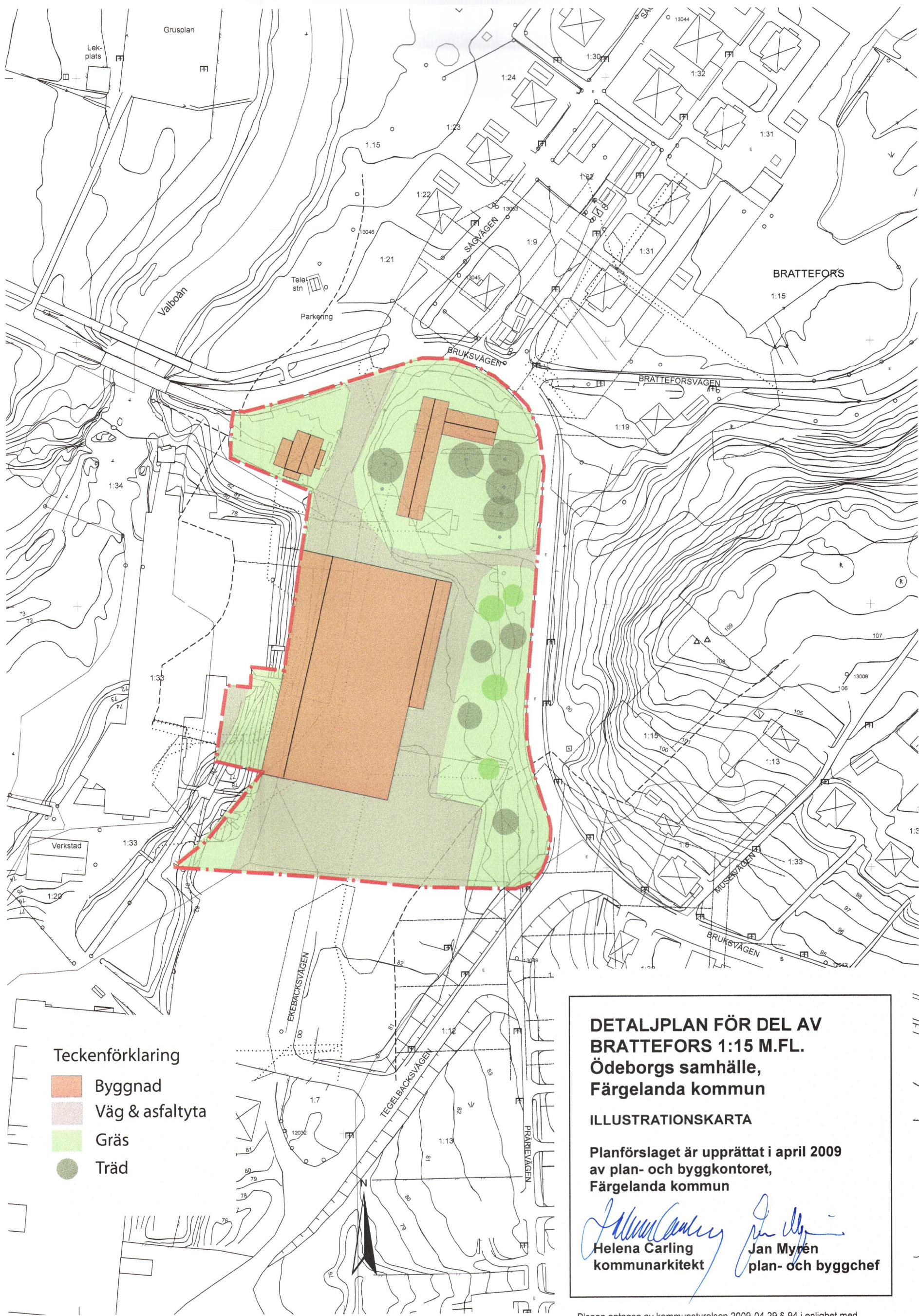
Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft

Marklov krävs för att fälla ekar

Förstärkningsåtgärd enligt bestämmelse n ska genomföras innan nya bygglov kan ges

Planavgift i enlighet med kommunfullmäktiges taxa skall tas ut vid bygglovgivning

Planen antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94 i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut 2007-05-23 § 63.  
 Laga kraft 2009-05-27.



**Teckenförklaring**

- Byggnad
- Väg & asfaltyta
- Gräs
- Träd

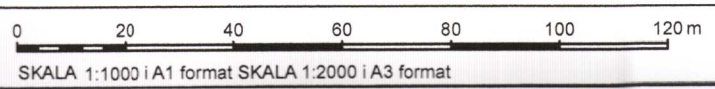
**DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
Ödeborgs samhälle,  
Färgelanda kommun**

**ILLUSTRATIONSKARTA**

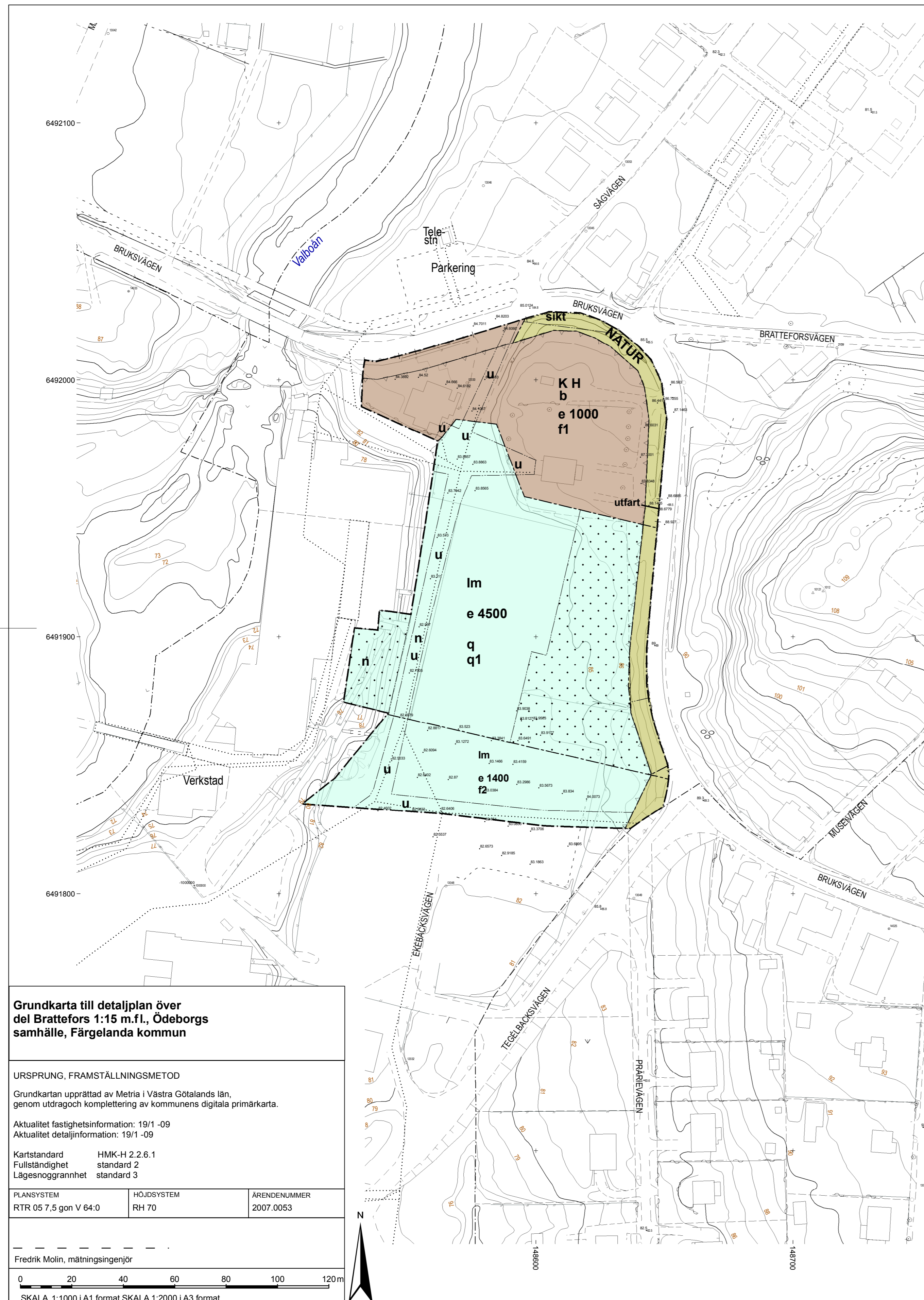
Planförslaget är upprättat i april 2009  
av plan- och byggkontoret,  
Färgelanda kommun

*Helena Carling*  
**Helena Carling**  
kommunarkitekt

*Jan Myrén*  
**Jan Myrén**  
plan- och byggchef



Planen antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94 i enlighet med  
kommunfullmäktiges delegationsbeslut 2007-05-23 § 63.  
Laga kraft 2009-05-27.



**Grundkarta till detaljplan över del Brattefors 1:15 m.fl., Ödeborgs samhälle, Färgelanda kommun**

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

Aktualitet fastighetsinformation: 19/1 -09  
 Aktualitet detaljinformation: 19/1 -09

Kärtstandard HMK-H 2.2.6.1  
 Fullständighet standard 2  
 Lägesnoggrannhet standard 3

PLANSYSTEM RTR 05 7.5 gon V 64:0	HÖJDSYSTEM RH 70	ÄRENDENUMMER 2007.0053
-------------------------------------	---------------------	---------------------------

Frederik Molin, mätningssingenjör

SKALA 1:1000 i A1 format SKALA 1:2000 i A3 format

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

- Planlinje**
- Gränsbeteckningar**
- Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Planområdesgräns

- Markanvändningsyta**
- Allmänna platser**
- NATUR Naturområde

- Kvartersmark**
- lm Småindustri
  - K H Kontor och handel

- Utformning av allmänna platser**
- Sikt Marken ska hållas fri från buskar och träd
  - Utfart Utfart över naturmarken

- Utnyttjandegrad**
- e 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea

- Markens anordnande**
- U Utfartsförbud
  - n Åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att tillfredställande stabilitet enligt skredkommissionens anvisningar uppnås

- Begränsningar av markens bebyggelse**
- Marken får inte bebyggas
  - u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- Utformning och utförande**
- f1 Byggnader ska ha sadeltak och taktäckningen ska vara röda takpannor
  - f2 Ny- eller tillbyggnad ska anpassas till befintlig industribyggnad vad gäller material och utformning

- Värdefulla byggnader**
- q Byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § PBL
  - q1 Byggnaden får inte rivras. Fasadmateriell och utformning ska bevaras.

- Byggnadsteknik**
- b Vid grusläggning på berg eller friktionsjord ska markradonhalten mätas och eventuella åtgärder vidtas för att uppnå godkända gränsvärde för radon i luft i byggnader

- Störningsskydd**
- Verksamheten får ej störa omgivningen. Utanför denna gräns gäller:  
 Ekvivalenta ljudnivåer får ej överstiga  
 50 dB(A) dagtid 7 -18  
 45 dB(A) kvällstid 18 - 22 och sön- helgdag 7-18  
 50 dB(A) natttid 22 -07  
 Momentan ljudnivå får inte överstiga 55 dB(A)

- Administrativa bestämmelser**
- Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft
  - Marklov krävs för att fälla ekar
  - Förstärkningsåtgärd enligt bestämmelse n ska genomföras innan nya bygglov kan ges
  - Planavgift i enlighet med kommunfullmäktiges taxa skall tas ut vid bygglovgivning

Planen antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94 i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut 2007-05-23 § 63.  
 Laga kraft 2009-05-27.

**Grundkartans beteckningar**

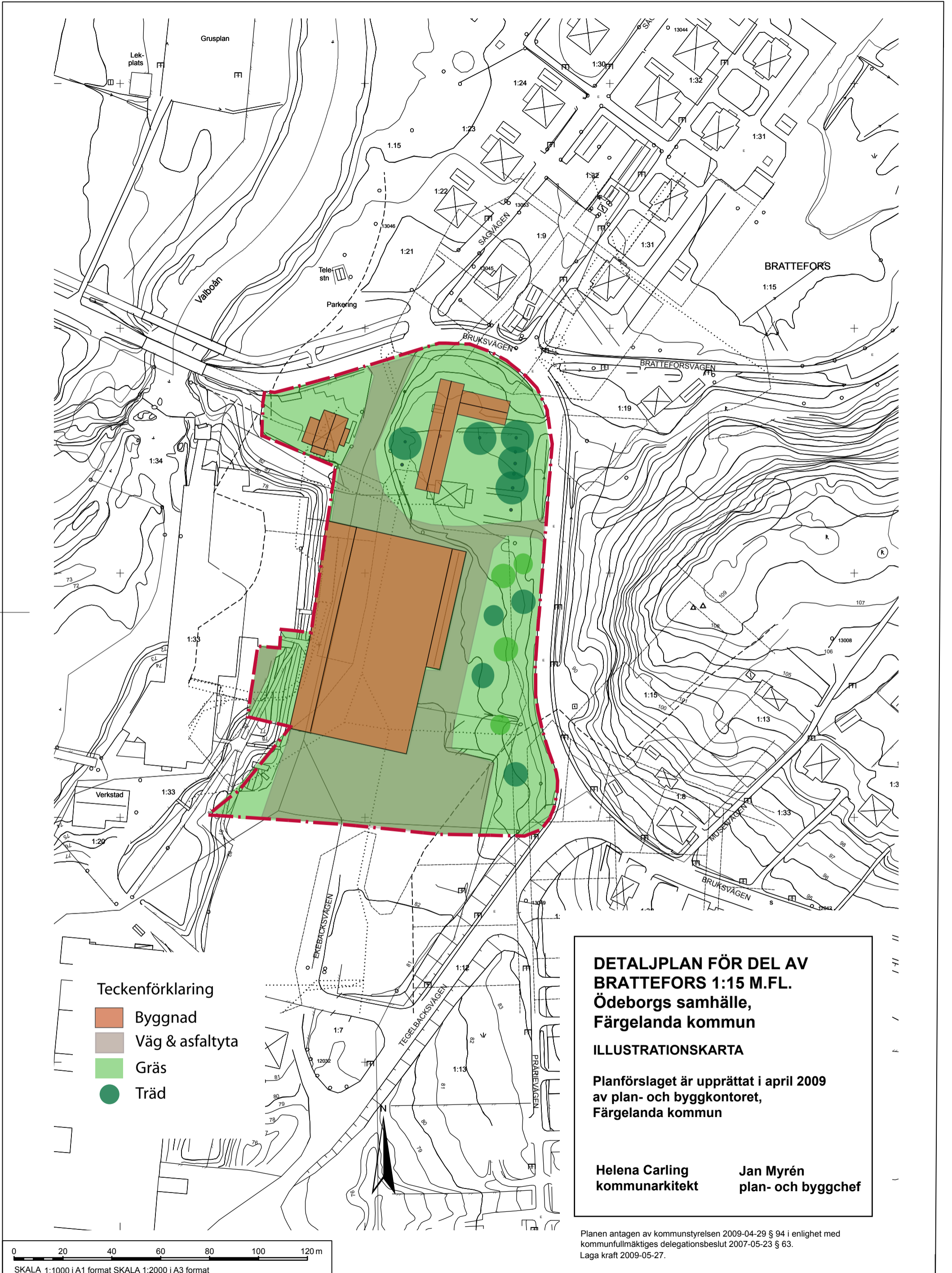
BRATTEFORS	Traktnamn
1:15	Registerbeteckning
100	Höjdkurva med besiffring
---	Gångbanekant
---	Körbanekant
100,00	Markhöjd
---	Byggnadslinje
---	Stig
G	Ekträd
---	Fastighetsgräns
---	Traktgräns
---	Ägoslagsgräns
---	Ledningsrätt
---	Servitut

**DETALJPLAN FÖR DEL AV BRATTEFORS 1:15 M.FL. Ödeborgs samhälle, Färgelanda kommun**

**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Planförslaget är upprättat i april 2009 av plan- och byggkontoret, Färgelanda kommun

Helena Carling kommunarkitekt  
 Jan Myrén plan- och byggchef



**Teckenförklaring**

- Byggnad
- Väg & asfaltyta
- Gräs
- Träd

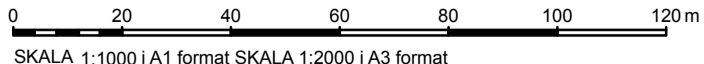
**DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
Ödeborgs samhälle,  
Färgelanda kommun**

**ILLUSTRATIONSKARTA**

Planförslaget är upprättat i april 2009  
av plan- och byggkontoret,  
Färgelanda kommun

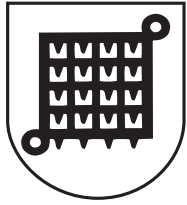
**Helena Carling**  
kommunarkitekt

**Jan Myrén**  
plan- och byggschef



Planen antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94 i enlighet med  
kommunfullmäktiges delegationsbeslut 2007-05-23 § 63.  
Laga kraft 2009-05-27.





**Färgelanda  
kommun**

GENOMFÖRANDE-  
BESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
ÖDEBORGS SAMHÄLLE

Dnr 2007.F0053

Framtagen av plan- och byggkontoret  
Färgelanda kommun april 2009

Antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94  
i enlighet med kommunfullmäktiges delegations  
beslut 2007-05-23 § 63.

Laga kraft 2009-05-27.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen upprättas genom enkelt planförfande.

Samråd/underrättelse mars-april 2009

Särskilt utlåtande april 2009

Antagande i kommunstyrelsen april 2009

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Plan- och byggkontoret	Framtagande av detaljplan Handläggning av bygglov Handläggning av bygganmälan Upprättande av grundkarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Exploatören Tomas Grävare AB	Anläggnings- och byggnadsarbete inom kvartersmark Omhändertagande av dagvatten Fastighetsrättsliga förrättningar enl.nedan
Färgelanda kommun	Fastighetsrättsliga förrättningar enl.nedan Skötsel och underhåll av vatten och spill- vattenledningar Skötsel av naturmark

Ansvar för förstärkningsarbetena ska utredas ytterligare.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, servitut och avtal

De delar av fastigheterna Brattefors 1:7 och Brattefors 1:15 som är kvartersmark i planområdet ska bilda en ny fastighet. Denna fastighet ska ha rätt till utfart över naturmarken enligt markering på plankartan och den ska belastas med de ledningsrätter som finns för Färgelanda kommun. Naturmarken ska fortsatt tillhöra Brattefors 1:15 och vara i kommunal ägo.

För omhändertagande av dagvatten från den nybildade fastigheten finns dagvattenledning som går över Brattefors 1:33, 1:20 och 1:15 i söder och över Brattefors 1:34 i norr. Rätten till dessa ledningar löses med servitut. Den södra ledningen kan också betjäna kvarvarande Brattefors 1:7.

Rätten att anbringa, tillse och eventuellt underhålla de föreslagna jordskruvarna på fastigheten Brattefors 1:35 kan lösas med servitut eller avtal.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Färgelanda kommun står för de fastighetsrättsliga kostnaderna som berör avstyckningen av Brattefors 1:15. Övriga fastighetsrättsliga kostnader står Tomas Grävare AB för. Bolaget står vidare för alla kostnader för aktiviteter inom kvartersmarken.

Ett särskilt avtal ska upprättas när det gäller kostnaderna och ansvaret för de förstärkningsarbeten som ska utföras i slänten på fastigheten Brattefors 1:35.

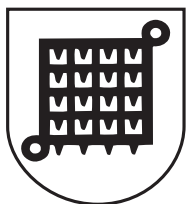
Kommunen står för skötsel och kostnader vad gäller de allmänna vatten och spillvattenledningar som finns i planområdet, samt naturmarken.

Ett särskilt avtal har upprättats mellan Färgelanda kommun och Tomas Grävare AB angående kostnaderna för planarbetet och förrättningskostnaderna för avstyckning av Brattefors 1:15. Då plankostnaderna överstiger det fastlagda beloppet kommer planavgift i enlighet med kommunens taxa att tas ut vid bygglovgivning inom planområdet.

Färgelanda april 2009

Helena Carling  
kommunarkitekt

Jan Myrén  
plan- och byggchef



**Färgelanda  
kommun**



**PLANBESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR DEL AV  
BRATTEFORS 1:15 M.FL.  
ÖDEBORGS SAMHÄLLE**

**Dnr 2007.F0053**

**Framtagen av plan- och byggkontoret  
Färgelanda kommun april 2009**

**Antagen av kommunstyrelsen 2009-04-29 § 94  
i enlighet med kommunfullmäktiges dele-  
gationsbeslut 2007-05-23 § 63.**

**Laga kraft 2009-05-27**

## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- grundkarta i skala 1:1000
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- särskilt utlåtande

## Planeringens syfte

Detaljplanen syftar till skapa förutsättningar för att bedriva icke störande småindustri, ha kontor och handel i ett område som tidigare varit planlagt för industriverksamhet och vägreservat.

## Planens laglighet

### **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. Markområdena inom det föreslagna planområdet bedöms uppfylla dessa krav. Marken brukas redan idag för industriändamål och har därigenom påverkats så att den ej är lämplig för annan användning.

Enligt MB 3 kap 6 § skall mark- och vattenområden, samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön. Hela Ödeborgs samhälle ligger inom beslutade riksintresse för kulturmiljövården. Genom särskilda bestämmelser i detaljplanen ska den värdefulla kulturmiljön skyddas och regler sättas för hur tillkommande bebyggelse ska utformas för att anpassas till den befintliga miljön. Planändringen anses därför leva upp till lagens krav.

### **PLAN- OCH BYGGLAGEN**

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

- de boendes och övrigas hälsa,
- jord-, berg- och vattenförhållanden,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,

- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Det bedöms att utformningen av planförslaget är förenligt med dessa krav. 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. Tillkommande bebyggelses placering och utformning kommer att regleras i planbestämmelser så att en god anpassning uppnås. Detaljutformning hänskjuts till bygglovprövningen.

## Plandata

Planområdet omfattar ca 3 hektar och är beläget sydväst om väg 2075 och öster om Valboån mitt i Ödeborg. Planområdet är en del av ett större industriområde.

## Tidigare ställningstaganden

### ÖP06

Den redovisade markanvändningen inom planområdet anges till industri och handel (f.d. brukshandeln). En studerad ny vägsträckning som rätar upp väg 2077 redovisas. I övrigt föreslås inga förändringar.

Hela Ödeborgs samhälle ligger inom beslutade riksintresse för kulturmiljövården. Kommunens ställningstagande i ÖP06 är följande:

”Landskapet, bebyggelsemiljön samt enstaka fornlämningar, byggnader och anläggningar är en viktig del i kommuninvånarnas 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 kulturmiljövärdena 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.”

## BYGGNADSPLAN FÖR ÖDEBORGS BRUKSSAMHÄLLE

Byggnadsplanen som antogs 1968 gäller för större delen av planområdet. Följande bestämmelser gäller:

*”Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och tremad, samt för med verksamheten sambörigt bostadsändamål.”*

*”Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.”*

Utöver detta finns mark för framtida väg och mark som ej får bebyggas.

#### **DETALJPLAN FÖR BRATTEFORS ÖDEBORGS SAMHÄLLE**

Detaljplanen som antogs 1990 gäller för en mindre del av området i anslutning till Bruksvägen. Markanvändningen anges i huvudsak som naturområde. En mindre del tillhör vägområdet där ett siktfält särskilt markerats.

#### **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. Som underlag för ett ställningstagande i frågan görs en s.k. behovsbedömning. Kommunen har därvid kommit fram till att den markanvändning som föreslås inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. (Beslut i kommunstyrelsen 2007-05-30.) Motivet är att påverkan bedöms vara mycket begränsad då endast icke störande småindustri eller handel ska få finnas i planområdet. En miljöbedömning behöver inte göras utan planens påverkan på miljön kan redovisas längre fram i planbeskrivningen.

#### **PLANPROGRAM OCH SAMRÅD**

Ett planprogram togs fram och skickades för samråd till berörda sakägare, myndigheter och organisationer i juni 2007. Ett samrådsmöte hölls 19 juni. En samrådsredogörelse där synpunkter sammanställs och det beskrivs hur de beaktas (godkänd av kommunstyrelsen 2007-08-08) hör till denna plan.

#### **SAMRÅD OM PLANFÖRSLAG**

Samråd om planförslaget hölls februari - april 2009. Ett samrådsmöte hölls 24 mars. Synpunkter från samrådet och hur de beaktats finns i dokumentet Särskilt utlåtande (2009-04-08) som hör till denna plan.

#### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Brattefors 1:15 ägs av Färgelanda kommun. För delar av fastigheten finns ett upprättat köpekontrakt där marken säljs till ett företag. Samma företag ska också köpa den del av fastigheten Brattefors 1:7 som ingår i planområdet. Brattefors 1:35 är privatägd.

#### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

##### **BEBYGGELSE**

I området används finns en industribyggnad, den f.d. brukshandeln som inte används och ett bostadshus. Bostadshuset har dålig teknisk kvalitet och måste troligen rivas. I anslutning till byggnaderna finns hårdgjorda ytor för transport och parkering, tomt- och naturmark.

Med hänsyn till närliggande bostadsbebyggelse föreslås att marken i framtiden får användas till småindustri som inte stör omgivningen, samt kontor och handel. Den

rätt att bo i industriområdet som fanns med den gamla planen tas bort. I områdets norra är byggrätterna utformade så att bebyggelsen i skala och utformning ska bilda en övergång till bostadsbebyggelsen norr om väg 2077. Öster om industribyggnaden får marken inte bebyggas, medan det är möjligt att bygga till eller komplettera med ytterligare industribyggnader i söder.

Tillgängligheten till och inom planområdet är i stort sett god, då marken ej är mer kuperad än att lämpliga lutningar kan åstadkommas. I väster finns dock en kraftig slänt och höjdskillnad ner mot industribyggnader utanför planområdet.

## **VÄGAR OCH PARKERING**

Infart från väg 2207 finns från norr och öster. Den norra infarten och den sydöstra infarten till det som idag är en bostadstomt behålls. För övriga sträckor längs väg 2077 införs en bestämmelse om utfartsförbud. Parkeringsplatser till verksamheterna (industri, handel och kontor) ryms inom planområdet och ska anordnas i en omfattning som anpassas till den verksamhet som bedrivs. Följs det förslag till parkeringsnorm som finns för Färgelanda betyder det att minst 30 parkeringsplatser behövs i den norra delen där handel tillåts och för industriverksamheten ca 50 parkeringsplatser. Infarten via ramp från Brattefors 1:7 till andra våningen i byggnaden på Brattefors 1:35, som fanns när allt var en fastighet, kommer inte att finnas kvar.

## **NATUR OCH KULTUR**

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

I kommunens kulturmiljöprogram – antaget av kommunfullmäktige 2006-02-15 – pekas Ödeborgs bruksamhälle ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. Ödeborgs bruk med sina bevarade byggnader är ett av Dalslands bästa exempel på industriell tegelarkitektur från tiden kring sekelskiftet 1900. Bland byggnaderna inom planområdet är det fabriksbyggnaden som har ett särskilt kulturhistoriskt värden. Industribyggnaden omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnaden enligt PBL 3 kap 12 § införs.

### **Natur**

Områdets naturvärden består främst av en samling stora ekar som omger bostadstomten. Dessa omfattas av en planbestämmelse som gör att marklov krävs för att fälla ekar. Den trädridå som finns öster om industribyggnaden är betydelsefull för att skapa lummighet och övergång mellan industriområdet och kullen på andra sidan väg 2077. En zon med naturmark sparas därför längs väg 2207.

## **GEOTEKNIK**

En geoteknisk undersökning genomfördes 1990 av Geo-Väst (rapport 90-178) i angränsande område omedelbart söder om planområdet. Jorden består under överbyggnader och husgrunder av 10-15 meter fast lera på friktionsjord. Kontroll av stabiliteten har gjorts. Säkerhetsfaktorn för utglidning i Valboån var där större än 2, vilket anses tillräcklig.

En översiktlig stabilitetskartering som utfördes av GF-konsult år 2000- 2001 anger



att delar av området ej kan klassas som tillfredsställande stabilt.

Bohusgeo har genomfört en geoteknisk undersökning och utredning 2007 - 2008 (PM 2008-12-03, arb.nr U07064). De inledande undersökningarna visade att det fanns problem med stabiliteten varför en fördjupad utredning har gjorts. Denna visar att det finns risk för stabilitetsproblem i planområdets sydvästra del. Utredningen redovisar förslag till åtgärd antingen genom avschaktning och stödfyllning eller genom att anbringa jordskruvar. För övriga delar av planområdet finns inga stabilitetsproblem.

För att inom ramen för detaljplanen komma till rätta med stabilitetsproblemen har planområdet utökats åt väster och en bestämmelse införts om att åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att tillfredsställande stabilitet enligt skredkommissionens anvisningar uppnås. Denna åtgärd ska utföras innan nya bygglov kan ges. På den mark som behövs för att genomföra åtgärden införs byggnadsförbud.

### **ÖVERSVÄMNING**

Det bedöms inte föreligga någon risk för att planområdets huvuddelar ska översvämmas. Dessa ligger mellan 9 och 10 meter över Valboåns strandlinje. Den översiktliga översvämningkarering som utförts av Räddningsverket visar att vid dimensionerande flöde för Valboån finns en risk att den allra östligaste lägre belägna ytan på fastigheten Brattefors 1:35 i området för industrimark kan översvämmas. Denna yta ligger 3 meter över strandlinjen till Valboån och den får inte bebyggas.

### **RADON**

Den geotekniska undersökningen från 2008 redovisar uppmätta markradonhalter till 28kBq/m<sup>3</sup> i punkt 27 och i jordarten silt och jorden bedöms utgöras av normalradonmark. I samband med byggnation bör markradonhalten mätas om grundläggningen görs direkt på friktionsjord eller berg. Denna rekommendation införs som en planbestämmelse.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

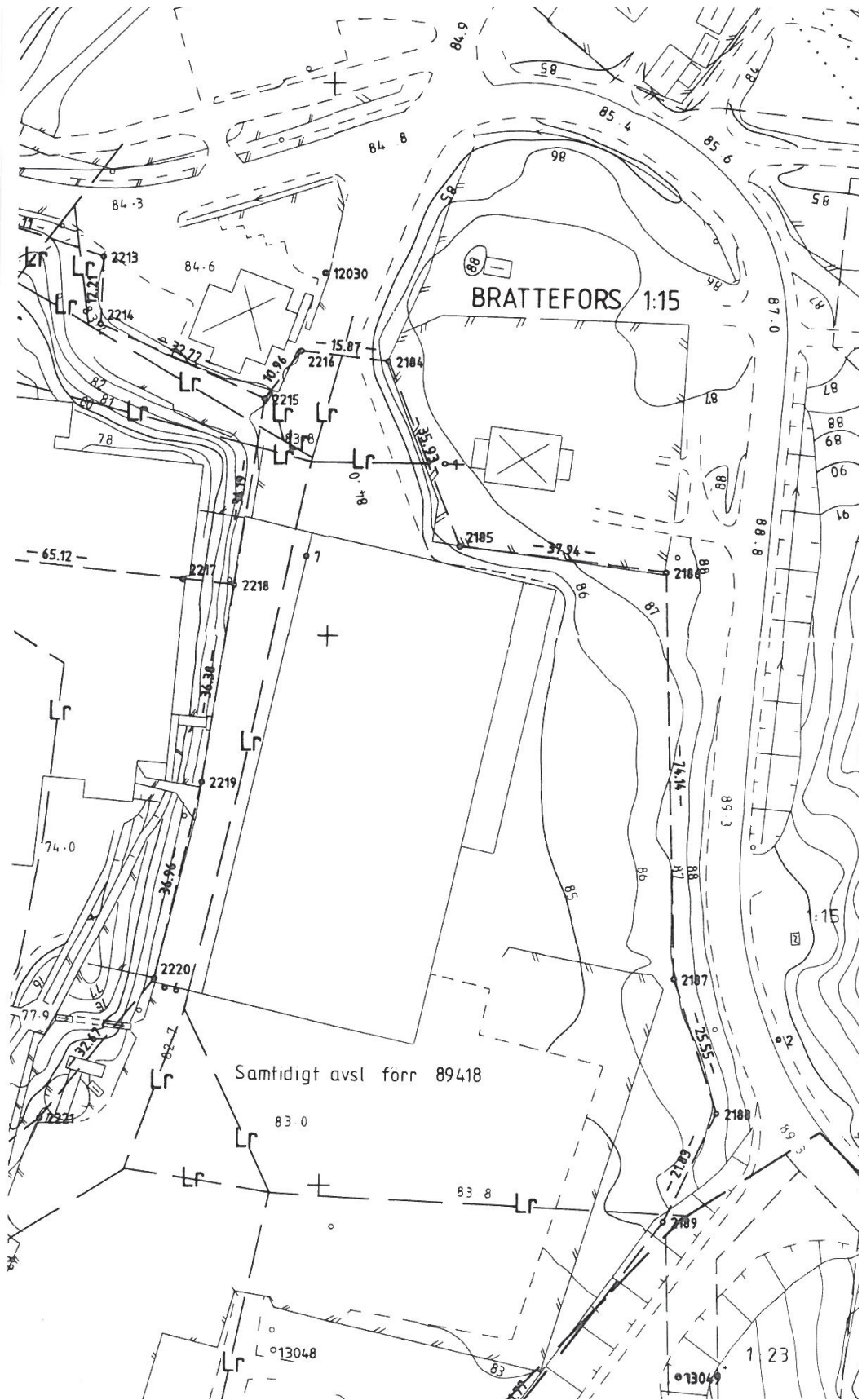
#### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten finns och avloppsvatten tas om hand i Ödeborgs reningsverk som ligger i anslutning till fabriksområdet. Färgelanda kommun har ledningsrätt för dessa ledningar inom planområdet. De redovisas på kartan nedan. För att säkra dessa ytterligare införs U-område för dessa ledningar. I ett fall finns inte längre någon ledning kvar. Där skapas inget u-område. Dagvatten leds via angränsande fastigheter till Valboån. Detta omhändertagande behöver ses över - se vidare genomförandebeskrivningen.

#### **Ei**

Vattenfall är nätägare och området är tillräckligt försörjt.

#### **Tele**



Ledningsrätter enl. akt nr. 1507-231

Teleledningar och bredband finns.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Buller**

Den verksamhet som etableras i området tillåts inte bullra mer än att naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller vad gäller ekvivalent ljudnivå för buller utomhus klaras i gränsen för kvartersmarken åt norr och öster.

### **Förorenad mark**

Inom fabriksområdet har man tidigare sysslat med verkstadsindustri med ytbehandling av metaller och tillverkning av plastpolyester. Översiktliga miljöundersökningar genomfördes 2002 och 2003 i området söder om industribyggnaden. Länsstyrelsen bedömer området som riskklass 3 bedömning. (1 är högsta riskklass och 4 är lägsta riskklass). Kadmium, bly, arsenik och zink har hittats. Risk för urlakning och spridning är liten. Ytterligare undersökningar bedöms enligt länsstyrelsen inte behövas om marken fortsatt ska vara industrimark. I själva industrilokalen och marken norr och öster om denna har troligen inga undersökningar gjorts. I norra delen av planområdet har dock ingen miljöstörande verksamhet förekommit (brukshandel och bostadshus), vilket motiverar att handel och kontor kan förläggas dit.

### **Trafiksäkerhet**

Det Trafiksäkerhetsprogram som kommunen och Vägverket tog fram 1999 anvisar en ny sträckning av Bruksvägen – väg 2077 – inom det föreslagna planområdet. Enligt Vägverket finns idag inga planer vare sig på lång eller kort sikt att göra en sådan förändring. De trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kan komma att genomföras inskränker sig till t.ex. vägbulor eller avsmalningar. Den verksamhet som kommer att bedrivas inom planområdet kommer att innebära att trafikmängden till och från området ökar, vilket på sikt kan komma att motivera sådana åtgärder.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Genom att ta bort det gamla vägreservatet frigörs mark för verksamhet där det idag finns ett bostadshus. Att markanvändningen förändras från industri till småindustri och kontor gör att risken för störningar på intilliggande bostadsfastigheter bedöms obetydlig. Trafiken till och från området kan dock komma att öka.

Planändringen innebär att en entreprenör får möjlighet att förvärva mark och fastigheter. Färgelanda kommun kommer inte längre att äga vare sig brukshandeln eller bostadshuset och förhoppningen är att entreprenörer och verksamhetsutövare ska utveckla dessa fastigheter. Sker så kommer det att vara positivt för samhället genom att arbetstillfällena kan tillkomma.

## **FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD OM PLANFÖRSLAG**

Plankartan har kompletterats & ändrats:

- utökning av området för småindustri och minskning av området för kontor/handel
- byggnadsförbud på den mark som behövs för att klara stabiliteten med åtgärd.
- ändring av bestämmelse om åtgärd för att säkra markens stabilitet.

- införande av administrativ bestämmelse om att bygglov ej kan medges förrän åtgärd för att säkra markens stabilitet kan ges.
- ändring av bestämmelse om marklov från att gälla träd till att gälla ekar.
- justering av planområdets södra gräns i enlighet med gräns för ny fastighet
- borttagande av u-område för dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats:

- angående åtgärder för att säkerställa att marken når tillfredsställande stabilitet.
- gammal infart via ramp inom dåvarande Brattefors 1:7 tas bort.
- redovisning av gällande ledningsrätter

Genomförandebeskrivningen har kompletterats & ändrats angående:

- förrättningskostnader
- servitut för dagvattenledningar
- servitut eller avtal angående förstärkningsåtgärder

Färgelanda april 2009

Helena Carling  
kommunarkitekt

Jan Myrén  
plan- och byggchef

## Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m.fl.

### FASTIGHETSFÖRTECKNING

Databas uppdaterad 2009-02-15. Resultat är framtaget:2009-02-17  
Komplettering 2009-04-17 Tomas Grävare AB och Vägverket

#### Fastighetsbeteckning:

##### Brattefors 1:15 (3)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Färgelanda Kommun	1/1	002120001421

45880 FÄRGELANDA

##### Brattefors 1:20 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Blästerteknik Hb VIKTOR ANDERSSONSVÄG 6 45840 ÖDEBORG	1/1	009168913714

##### Brattefors 1:33 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Peanco Förvaltnings Ab VALLAREDALSV 10 45840 ÖDEBORG	1/1	005565966073

##### Brattefors 1:34 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Minikraft A&O Ab TREFFENBERGSV 9 65229 KARLSTAD	1/1	005562449693

##### Brattefors 1:35 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Edqvist, Frank Dennis SÖDERGATAN 14 45063 HÖGSÄTER	1/2	196107015072
Falk, Lars-Åke Gunnar SPIKKLIPPAREVÄGEN 7 45840 ÖDEBORG	1/2	196410094855

##### Brattefors 1:7 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Fastighetsbolaget Fair Tjugonio Kb BOX 3343 10367 STOCKHOLM	1/1	009166253337

##### Brötegården 1:12 (1)

Fastighetsägare	Andel	Org/Pers nr
Färgelanda Kommun	1/1	002120001421

45880 FÄRGELANDA

## Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m.fl.

### Brötegården 1:13 (1)

**Fastighetsägare**  
Färgelanda Kommun

**Andel**      **Org/Pers nr**  
1/1            002120001421

45880 FÄRGELANDA

### Torsberg 1:63 (1)

**Fastighetsägare**  
Färgelanda Kommun

**Andel**      **Org/Pers nr**  
1/1            002120001421

45880 FÄRGELANDA

Komplettering 2009-04-22:

**Blivande fastighet**  
Tomas Grävare AB  
Kurödsvägen 24 B  
451 55 Uddevalla

**Org/Pers nr**  
55 63 54-5135

**Väghållare**  
Vägverket  
Region Väst  
405 33 Göteborg

**Org/Pers nr**  
20 21 00-0639



Plan- och byggkontoret

Kopia till:

Akten

Dnr 2007.F0053-22

## **Samrådsredogörelse program Detaljplan för del av Brattefors 1:15 m fl**

### **Samrådsförfarande**

Ett planprogram sändes för samråd till myndigheter, organisationer och berörda sakägare 1 juni 2007. I medföljande brev inbjöds till ett samrådsmöte i sessionssalen i kommunhuset i Färgelanda den 19 juni 2007. Inkomna synpunkter skulle vara Färgelanda kommun tillhanda senast 30 juni 2007.

### **Inkomna synpunkter och kommentarer**

#### Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen samlade bedömning är att förutsättningarna gällande stabilitetsförhållandena i marken måste klargöras under planprocessen. Även erosionsförhållandena i ån samt eventuella risker för översvämning måste värderas. Dessutom måste kommunen undersöka framtida bullernivåer för området. Utöver detta kan det krävs ytterligare markundersökningar för att reda ut om det finns markföroreningar p g a tidigare verksamhet. Länsstyrelsen hela yttrande finns som bilaga 1.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

En geoteknisk utredning kommer att göras och kommunen avser att diskutera behovet av markundersökningar med länsstyrelsens miljöskydds-enhet. När det gäller framtida buller är kommunens avsikt att i planbestämmelse sätta en gräns för hur mycket buller som tillåts på en sådan nivå att bostadsbebyggelsen ej ska störas.

#### Vägverket

Vägverket har inga planer på att förändra sträckningen av väg 2077 och har därför inget att invända mot att det gamla vägreservatet används för annat ändamål.

#### Lantmäterimyndigheten

Myndigheten erinrar om att köparen av mark inom Brattefors 1:15 liksom Vägverket bör tas med i fastighetsförteckningen.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Fastighetsförteckningen kompletteras enligt ovan.

### Regionmuseum Västra Götaland

Industribyggnaden finns upptagen i kommunens kulturmiljöprogram och det är bra att den skyddas. Lämpliga varsamhetsbestämmelser bör införas i planen. Byggnaden kan dock tåla tillbyggnad, varför denna möjlighet kan finnas i planen.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs. Det finns dock ett beviljat bygglov från 2006-01-06 som medger att lanterninerna tas bort.

### Vattenfall AB

Inga erinringar.

### Valbohem AB

Inga erinringar.

### Minikraft A&O AB, Brattefors 1:34

Önskemål framförs om att marken öster om bruksgården (del av Brattefors 1:15) ska läggas till Brattefors 1:34 för att underlätta reparations och ombyggnadsarbete av kraftstationen.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Synpunkten studeras i det vidare planarbetet. Det får inte innebära en olägenhet för ägaren av bruksgården att mark eventuellt läggs till Brattefors 1:34.

### Samrådsmötet 2007-06-19

Per Andersson, Brattefors 1:33 framförde att dagvattnet från fastigheten Brattefors 1:7, vilken ingår i det förslagna planområdet, inte tas omhand utan rinner i slänter ner mot hans fastighet.

Frank Edqvist, Brattefors 1:35, framförde önskemål om att få möjlighet att nå sin fastighets andra våning via den ramp som mynnar i gränsen till Brattefors 1:7.

#### *Kommentar och beaktande av synpunkter*

Dagvattnet från Brattefors 1:7 behöver tas omhand på ett bättre sätt än vad som idag är fallet. Det finns idag inga servitut som medger att vatten får ledas över angränsande fastigheter mot Valboån. Ett förslag på lösning av denna fråga ska finnas med i planens genomförandebeskrivning.

Fastigheten Brattefors 1:35 är bildad genom avstyckning från Brattefors 1:33, som i sin tur är avstyckad från Brattefors 1:7. När dessa fastighetsregleringar gjorts har man inte fört in någon rätt (servitut) för utfart över Brattefors 1:7. Olägenheten för denna fastigheten bedöms vara stor om en sådan utfart tillåts.

Helena Carling  
kommunarkitekt





Plan- och byggkontoret

Handläggare: Helena Carling

Kommunstyrelsen

Kopia till:

Akten

Dnr 2007.F0053-68

## **SÄRSKILT UTLÅTANDE DETALJPLAN FÖR DEL AV BRATTEFORS 1:15 M.FL.**

### **Samrådsförfarande**

Färgelanda kommun inbjöd sakägare och Länsstyrelsen till samråd om planförslaget 19 februari – 6 april 2009. Ett samrådsmöte hölls den 24 mars i konferensrummet i Centrumhuset. Vid samrådstidens slut hade ett yttrande inkommit och därefter har även Länsstyrelsen yttrat sig. Plan- och byggkontoret har under samrådstiden rådgjort med Lantmäterimyndigheten om utformningen av planens genomförandebeskrivning.

### **Sammanfattning av yttranden samt beaktande av synpunkter**

#### Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att synpunkterna från Statens geotekniska institut beaktas, samt att förhållandena angående översvämningsrisken tydliggörs i planhandlingen. Man uppmanar bl.a. kommunen att skärpa planbestämmelsen angående krav på åtgärd för att säkra marken så att erosion, ras och skred ej kan uppkomma. En tidsgräns för när åtgärden ska vidtas bör också införas. Frågan väcks om tillräckligt siktavstånd från utfarterna i planområdet norra del. Länsstyrelsen är positiv till att industribyggnaden som är kulturhistoriskt värdefull skyddas och framhäver vikten av att så många som möjligt av de stora ekarna sparas

#### ***Kommentar och beaktande av synpunkter***

*Planbestämmelsen avseende stabilitet kommer att förtydligas i enlighet med Länsstyrelsens förslag. Dessutom införs byggnadsförbud på den mark som behövs för att åtgärda stabilitetsproblemen. En administrativ bestämmelse införs om att bygglov ej kan beviljas förrän den föreskrivna stabiliseringsåtgärden har genomförts.*

## Samrådsmöte

Särskilt protokoll är upprättat, handling nr 63

Fastighetsägarna till marken väster om planområdet är positiva till att bidra till att den nybildade fastigheten ska fungera. Man kan upplåta mark för en ny dagvattenledning om det behövs. Ägaren till Brattefors 1:35 kan ställa slänten till förfogande för att föreslagna jordskruvar ska kunna anbringas, men motsätter sig förslaget med avschaktning och uppfyllnad.

Det behöver dock utredas ytterligare var dagvattenledningar finns och på vilket sätt den nybildade fastigheten bäst ska avvattnas.

En diskussion fördes om vem som ska ha ansvar för de föreslagna jordskruvarnas funktion på lång sikt och genomförandebeskrivningen. Förslagen där att bygga gemensamhetsanläggning för dagvatten och omhändertagande av slänten (med jordskruvar) gillades inte. Ett alternativ till detta kan vara att servitut ordnas.

Frank Edqvist framförde att fastigheten Brattefors 1:35 önskar servitut för att kunna använda den ramp som leder från den nybildade fastigheten till den Brattefors 1:35. Detta är enda vägen att nå andra våningen i byggnaden. Tomas Carlsson anser att detta är olämpligt.

### **Kommentar och beaktande av synpunkter**

*Det finns dagvattenledningar – en norr och en söder om industribyggnaden - för den nybildade fastigheten. Dessa leds över andra fastigheter (Brattefors 1:34 i norr och Brattefors 1:33, 1:20 och 1:15 i söder). I samband med fastighetsregleringen kan servitut för dessa ledningar ordnas. Genomförandebeskrivningen ändras i detta avseende.*

*Det är förslaget att använda jordskruvar som är aktuellt. Tillgängligheten till att anbringa, tillse och ev. underhålla dessa kan lösas med servitut eller avtal. Vilken eller vilka fastigheter/företag/organisationer denna rätt ska vara knuten ska avgöras innan förstärkningsåtgärderna vidtas, men behöver ej lösas för att denna plan ska kunna antas.*

*Fastigheten Brattefors 1:35 är bildad genom avstyckning från Brattefors 1:33, som i sin tur är avstyckad från Brattefors 1:7. När dessa fastighetsregleringar gjorts har man inte fört in någon rätt (servitut) för utfart över Brattefors 1:7. Olägenheten för denna fastighet, och i nästa steg den nybildade fastigheten bedöms vara stor om en sådan utfart tillåts. Planbeskrivningen kompletteras med denna uppgift.*

### **Tomas Grävare AB**

Anteckningar från telefonsamtal, särskild minnesanteckning finns, handling 65

I planbeskrivningen framgår att ekarna ska skyddas mot avverkning. På plankartan finns en bestämmelse att träd ej får fällas utan marklov. Önskemålet är att bara de fem nordligaste ekarna längs vägen får detta skydd.

Beskrivningen av att åtgärd ska vidtas för att säkra marken så att erosion, ras och skred ej kan uppkomma tolkas så att åtgärden ska ha effekt för överskådlig tid och ej behöver skötas och underhållas. Stämmer det?

I samband med att lantmätaren snart sätter ut gränsen mot Brattefors 1:7 fås ett underlag till att justera läget för den södra plangränsen.

Bara bruksgården bör ha beteckningen KH. Åtminstone bör området för industrimark bör utvidgas till att följa gränsen från staketet norr om industribyggnaden och rakt österut parallellt med industribyggnadens husliv.

Avtal om förrättningskostnader, plankostnader finns. Meningen är att de kostnader som uppkommer för förstärkningsarbete ska inrymmas i denna totalkostnad.

Förrättningskostnader gällande köp av del av Brattefors 1:7 faller på Tomas Grävare AB.

### ***Kommentar och beaktande av synpunkter***

*Planbestämmelsen förtydligas så att marklov krävs för att fälla ekar.*

*Ambitionen med förstärkningsarbeten mot skred och ras är att de ska säkra slänten för överskådlig framtid. Detta krav ska därför formuleras vid upphandling av åtgärden.*

*Plangränsens södra sträckning justeras efter den framtida fastighetsgränsen.*

*Området för kontor och handel syftar till att skapa en övergång till bostadsbebyggelsen norr om väg 2077. Skalan på bebyggelsen är tänkt att vara mindre och området utgör en skyddszon för buller från industriområdet. En mindre utvidgning av industriområdet bedöms dock vara möjlig att göra.*

*Vilken eller vilka fastigheter/företag/organisationer som ska bekosta de nödvändiga förstärkningarna av marken ska avgöras innan detta arbete vidas, men behöver ej lösas för att denna plan ska kunna antas.*

*Genomförandebeskrivningen kommer att förändras och kompletteras när det gäller förrättningskostnader.*

Intressent som ej fått sina synpunkter tillgodosedda

Frank Edqvist, Brattefors 1:35

Helena Carling  
kommunarkitekt