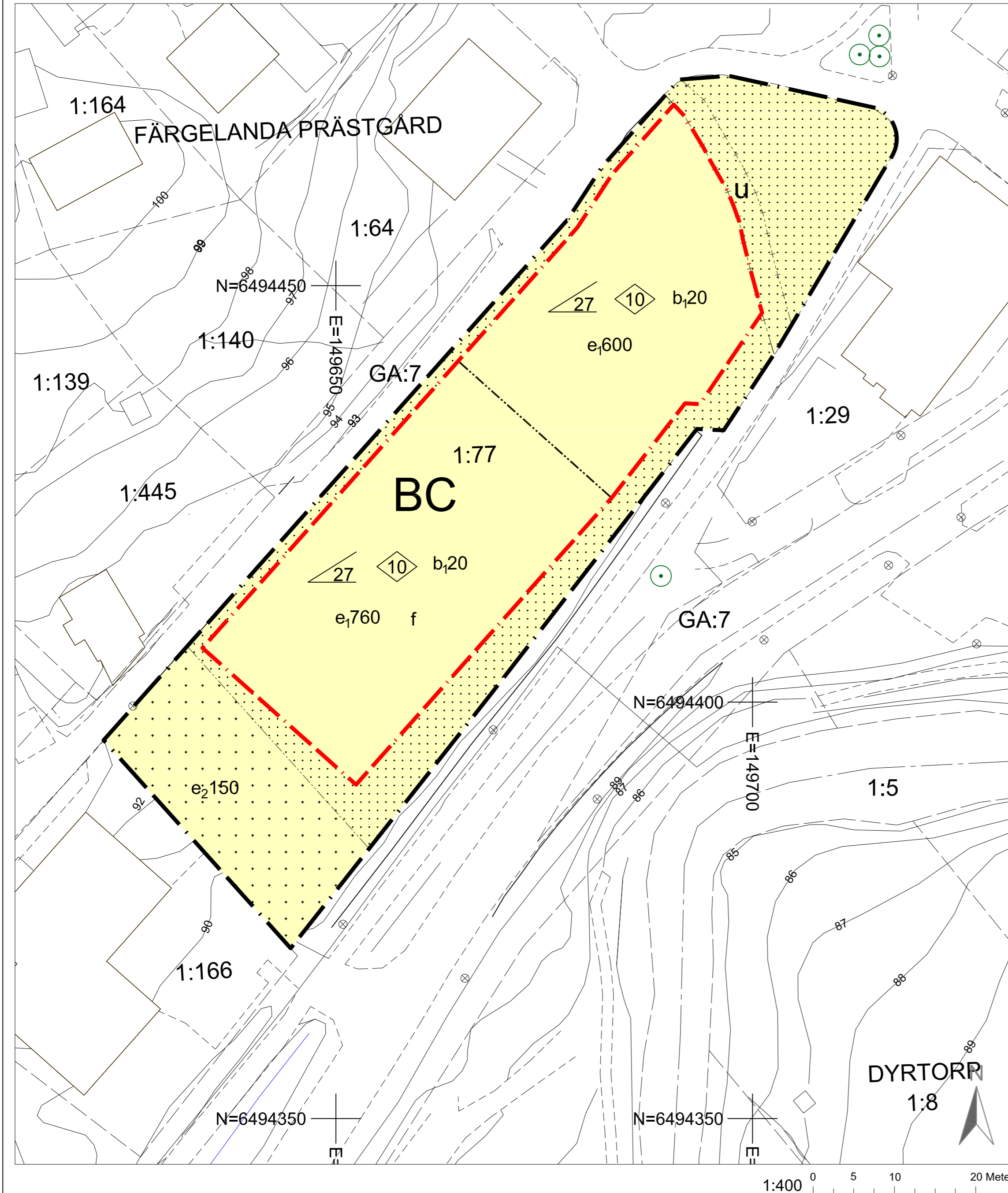
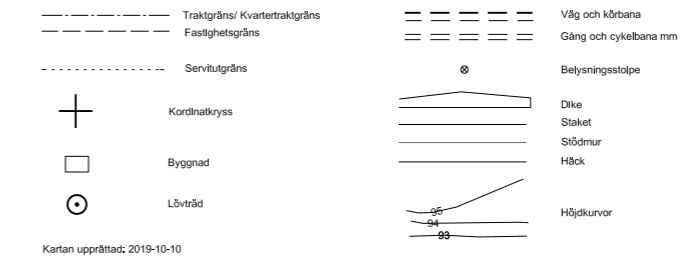


PLANKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR



PLANBESTÄMMELSER

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

Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2 meter. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionskudd erfordras.

GRÄNSBETECKNINGAR

- - - Plangräns för ändring
- - -** Planområdesgräns
- - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns
- + - - - Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL
- C** Centrum, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

- e₁ 000 Största byggnadsyta flerfamiljshus i kvadratmeter, 4 kap 11 § punkt 1 PBL
- e₂ 000 Största byggnadsyta för uthus och garage i kvadratmeter, 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Takvinkel

Största takvinkel i grader, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Utformning

f Byggnaders fasad ska anpassas till befintlig byggnadstradition och områdets särart ska bevaras, 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utförande

b₁ 00 Begränsning av ytlaster i kPa, 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Markens anordnande och vegetation

Högst 50 % av tomten får härdgöras, 4 kap 10 § PBL

Skydd mot störningar

Tillgång till gemensam uteplats där bullernivån underskrider 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalent bullernivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark 4 kap 17 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL

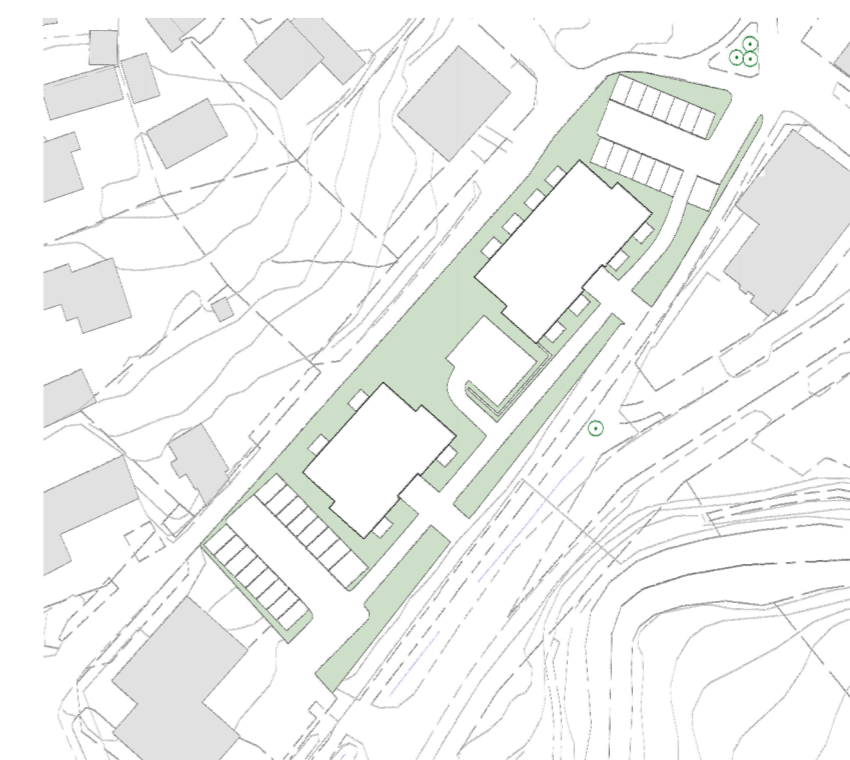
Markreservat för allmännyttiga ändamål

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark utan består endast av kvartersmark.

ILLUSTRATION



Antagen av Kommunstyrelsen i Färgelanda kommun enligt beslut 2020-10-28 § 168.
Laga kraft: 2020-11-20



Antagandehandling

Ändring av detaljplan för flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl.

Planförfattare: Kalle Gustafsson, Rådhuset Arkitekter	Diarienummer: 2019-191
Pappersformat: A2	Upprättad: 2020-09-09 Justerad: 2020-10-14

Antagen av Kommunstyrelsen i Färgelanda kommun enligt beslut 2020-10-28 § 168.

Laga kraft: 2020-11-20



ÄNDRING AV

Detaljplan för flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl.

Färgelanda kommun

Västra Götalands län

Dnr: 2019-191

Antagandehandling

2020-09-09, justerad 2020-10-14

PLANBESKRIVNING



Ändringen av Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:400, format: A2

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Ändring av detaljplan för flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl (denna handling)
- Planbeskrivning, Detaljplan för flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl., 2013-F0099, 2017-07-25
- Bullerutredning: Trafikbullerutredning för Färgelanda Prästgård 1:63 mfl, Färgelanda, COWI, 2016-12-06
- Geoteknisk undersökning: Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2014-03-25
- Stabilitetsutredning: Färgelanda Centrum. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2017-02-16
- Fastighetsförteckning

Denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med Detaljplan för Flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl.



Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 20010

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Bakgrund	2
Planändringens syfte och huvuddrag	3
Planområdet för ändringen	3
Planprocessen	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Undersökning	5
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	6
Strandskydd	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER..	6
Mark, terräng, vegetation	6
Bebyggelse	7
Trafik, parkering, angöring	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	10
GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Fortsatt arbete	13
Preliminär tidplan	14
Medverkande i planarbetet	14
Justeringar inför antagande	14

INLEDNING

Bakgrund



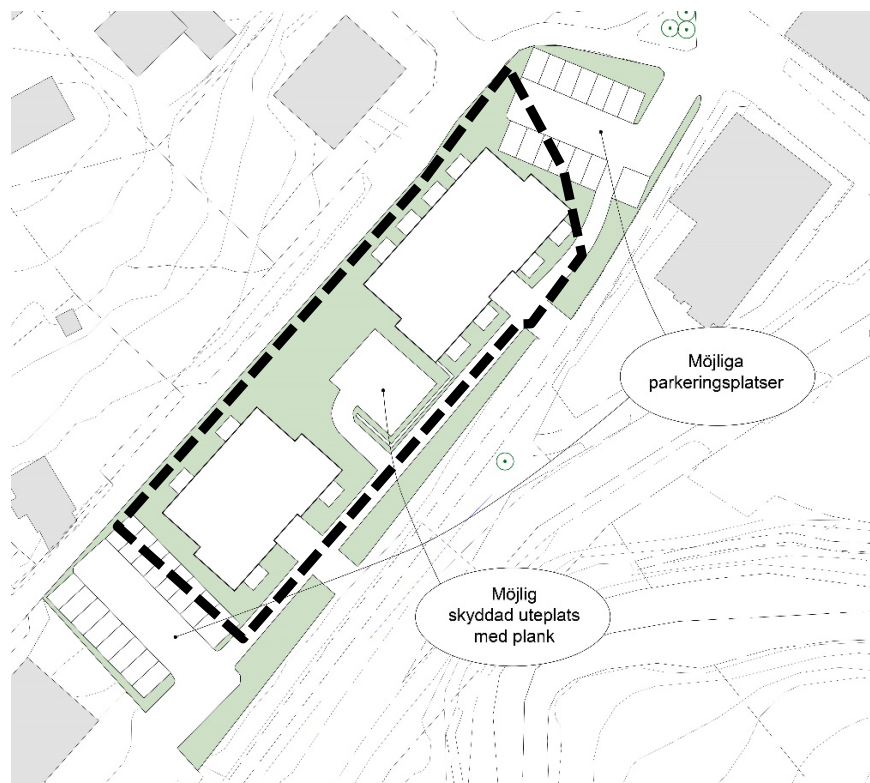
Planområdets läge. Planområdet är markerat med röd linje.

Gällande detaljplan för Färgelanda Prästgård 1:77 ger byggrätt för ett större flerfamiljshus och komplementbyggnader. Fastighetsägaren, tillika exploatören, önskar istället bebygga fastigheten med två mindre flerfamiljshus. Detta är inte möjligt med den nuvarande detaljplanen då en stor del av fastigheten utgörs av mark som inte får bebyggas eller endast får bebyggas med uthus och garage.

Gällande detaljplan behöver ändras så att byggrätten utökas och blir mer flexibel. Ändringen av detaljplanen upprättas på initiativ av fastighetsägaren Valbohem AB.

Bygg- och trafiknämnden beslutade 2019-06-27 § 46 att lämna positivt planbesked för ändring av detaljplan för flerfamiljshus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-06-12 KS § 125 att ge Bygg- och trafiknämnden i uppdrag att ändra detaljplanen enligt ansökan om planbesked.



Illustrationskarta. Föreslagen disponering av området med två flerbostadshus och parkering samt uteplatser mellan busen. Även andra utformningsalternativ är möjliga inom ramen för planens bestämmelser. Gränsen för den aktuella planändringen är markerad med svartstreckad linje.

Planändringens syfte och huvuddrag

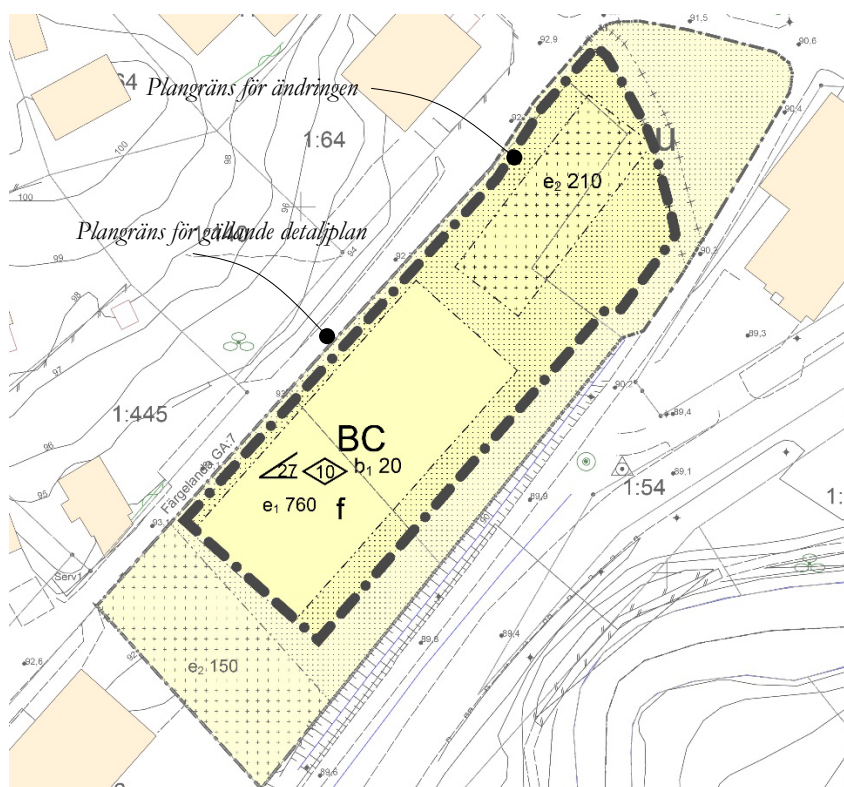
Syftet med ändringen är att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av tomten vid byggnation av två flerfamiljshus. Ekonomiskt hållbara bostäder kommer att kunna uppföras i och med att detaljplanen blir mer flexibel.

Ändringen innebär att den befintliga byggrätten i den nordöstra delen av planområdet utökas och en mer flexibel placering av byggnader tillåts. Utöver en korrigering av byggrätten införs bestämmelser om högsta byggnadshöjd och begränsning av ytlast i den nordöstra delen av planområdet, vilket saknas i dagsläget. Ändringen innebär också att befintlig byggrätt för bostäder och centrumverksamhet i den sydvästra delen av planområdet utökas för att möjliggöra en mer flexibel placering. Bestämmelsen för största byggnadsyta (760 m²) som gäller för byggrätten i den sydvästra delen kvarstår.

Planområdet för ändringen

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Färgelanda och omfattar cirka 2000 m² av fastigheten Färgelanda Prästgård 1:77. Fastigheten avgränsas av Sägverksvägen i nordväst och Centrumvägen i sydöst.



Gällande detaljplan där plangränsen för planändringen är markerad med tjock streckad linje. Observera att i illustrationen ovan redovisas de i dagsläget gällande planbestämmelserna inom gränsen för ändringen. Syftet med planändringen är att korrigera bestämmelserna inom planområdet för ändringen.

Ändringen omfattar en del av underliggande planområde. Ändringen avgränsas av ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) i nordöst. I nordväst och sydöst sammanfaller gränsen för ändringen med föreslagen ny egenskapsgräns för prickmark, det vill säga 1,5 respektive 3–6 meter från befintlig plangräns för gällande detaljplan. I sydväst sammanfaller gränsen för planområdet med den sydvästra egenskapsgränsen för byggrätten för flerfamiljshus i gällande detaljplan.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av exploatören Valbohem AB.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planprocessen

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. I denna planbeskrivning redovisas endast de frågor som berör aktuell planändring. Handlingen ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för den gällande detaljplanen. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser samt de överväganden som planen baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen, överensstämmelsen med kommunens översiktsplan samt hur planen är avsedd att genomföras.

Plangränsen i underliggande plan sammanfaller med fastighetsgränsen för fastigheten Färgelanda Prästgård 1:77. En ny grundkarta har inte upprättats i samband med det pågående planarbetet. Planändringen berör ett mindre område och bedöms få högst begränsade konsekvenser. Ändringen innebär inte någon påverkan på fastighetsbildningen. Det har av dessa skäl bedömts som uppenbart onödigt att ta fram en ny grundkarta i samband med planarbetet.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samråd och granskning genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL, SFS 2014:900). Planarbetet bedrivs med ett så kallat standardförfarande.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Det har ingått i bedömningen av planförfarandet att ändringen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan, se vidare under rubriken ”Undersökning” på sida 6.

Vid standardförfarandet ingår samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft i planprocessen.



Standardförfarande. I det aktuella skedet ska planen antas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Färgelanda kommun, antagen 2014-10-15 anger planområdet som område för bostäder. Ändringen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

Underliggande/gällande detaljplan vann laga kraft 2017-07-25. Genomförandetiden på 5 år har inte gått ut.

En detaljplan får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Planändringen sker på fastighetsägarens eget initiativ och därför bedöms planändringen kunna genomföras trots att genomförandetiden inte har gått ut för gällande detaljplan.

Gällande detaljplan ger byggrätt för bostäder, centrumverksamhet och tillhörande komplementbyggnader. Flerfamiljshus tillåts inom en avgränsad yta längs Sägverksvägen. Uthus och garage får uppföras inom två ytor i sydvästra änden av planområdet samt i norr. I övrigt är marken prickad vilket innebär att den inte får förses med byggnader. Se illustration på sidan 3.

Undersökning

Vid framtagande av eller vid ändring av detaljplan ska en undersökning utföras för att bedöma om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

I samband med framtagandet av den gällande detaljplanen gjordes en behovsbedömning. Bedömningen var att ett genomförande av detaljplane-förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att det inte finns behov av en miljöbedömning.

Ställningstagande

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära att bedömningen gällande betydande miljöpåverkan i förhållande till gällande plan behöver ändras. Planändringen innehåller samma användning som tidigare och de små ändringar som planändringen medger innebär mycket små konsekvenser.

Bedömningen är således att genomförandet av ändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska inte upprättas.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Ändringen innebär inte att planens förutsättningar att tillämpa bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i tredje och fjärde kapitlet i miljöbalken påverkas. Inte heller påverkas möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer, områdesskydd eller artskydd.

För bedömning av miljöbalkens bestämmelser för planområdet i sin helhet, se planbeskrivningen för underliggande detaljplan.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Vid ändring av en detaljplan återinträder inte strandskyddet. För motivering av upphävandet, se planbeskrivningen för underliggande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, terräng, vegetation

Planområdet utgörs av en gräsyta som sluttar svagt mot sydöst från Sågverksvägen ner mot Centrumvägen. Som mest är höjdskillnaden drygt 3 meter. Tre större träd och flera trädstubbar finns i anslutning till planområdet. En liten del i det sydvästra hörnet av befintligt planområde utgörs av parkering. I gällande detaljplan finns en bestämmelse om att högst 50% av tomten får hårdgöras. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Planändring

Ändringen medför små förändringar för mark och vegetation jämfört med gällande detaljplan. En större andel av fastigheten tillåts dock bebyggas vilket ger större frihet för hur byggnaderna kan placeras i förhållande till träd och omgivning. Bestämmelsen om begränsningen av hårdgjorda ytor kvarstår.



Översikt över planområdet. Vy från det norra hörnet mot Sågverksgatan.

Bebyggelse

Det finns inga bostäder inom planområdet. Omkringliggande bebyggelse utgörs främst av flerbostadshus med inslag av olika verksamheter. Husen har sadeltak och fasader som är putsade i röd eller gul färg eller är klädda i ljus träpanel.

Gällande detaljplan medger uppförandet av flerbostadshus med en total byggnadsarea om högst 760 m² inom en avgränsad yta längs Sågverksvägen. Maximal tillåten takvinkel är 27 grader och högsta byggnadshöjd 10 meter. Planen föreskriver även att byggnaders fasad ska anpassas till befintlig byggnadstradition och att områdets särart ska bevaras.

Komplementbyggnader får uppföras på två platser, inom den sydvästra och den nordöstra delen. Största byggnadsarea för uthus och garage i sydväst är 150 m² och inom området i nordöst tillåts 210 m². Det finns ingen bestämmelse i gällande detaljplan som reglerar höjden på uthus- och garagebyggnader, vilket innebär att komplementbyggnader i flera våningar i dagsläget är möjliga att uppföra.



Exempel på omkringliggande bebyggelse. Bilden visar ett flerbostadshus söder om planområdet och delar av Centrumvägen, sett ifrån den norra delen av planområdet.



Exempel på omkringliggande bebyggelse. Bilden visar Valbohems lokaler på Hedekasvägen 2 till vänster och ett äldre bostadshus längs Sägverksvägen till höger.

Planändring

Ändringen innebär att byggrätten för flerfamiljshus utökas. Området avsett endast för uthus och garage i norr tas bort och istället tillåts byggnation placeras inom hela ytan som planändringen omfattar. Gränsen för ändringen placeras 1,5 meter från befintlig fastighetsgräns/plangräns i gällande detaljplan längs Sägverksvägen och 3–6 meter från gräns vid Centrumvägen. I norr avgränsas byggrätten av ett befintligt markreservat för underjordiska ledningar.

Gällande detaljplan är utformad med utgångspunkten i att ett större flerbostadshus skulle byggas på tomten. Ändringarna ger en mer flexibel detaljplan och gör att byggnader kan placeras på ett bättre sätt utifrån platsen. Avsikten är att två flerfamiljshus med totalt cirka 40 lägenheter ska kunna uppföras inom planområdet. Antalet byggnader och bostäder regleras inte i planen, men möjliggörs i och med planändringen.

Inom det utökade byggrättsområdet i nordöst införs bestämmelser om att takvinkeln får vara maximalt 27 grader samt att byggnadshöjden får vara högst 10 meter. Bestämmelserna överensstämmer med byggrätten för flerfamiljshus i den sydvästra delen av planområdet. Storleken på området där byggnader kan placeras i den nordöstra delen ökar från cirka 320 m² till cirka 870 m². Bestämmelsen om den tillåtna byggnadsytan för uthus och garage ersätts istället med en byggnadsyta avsett för flerfamiljshus och ökas till 600 m². Området där flerbostadshus i den sydvästra delen kan placeras utökas från cirka 850 m² till cirka 1150 m². Den största tillåtna byggnadsytan inom detta område på 760 m² kvarstår dock. Ingen utökad byggrätt tillåts alltså i den sydvästra delen av planområdet.

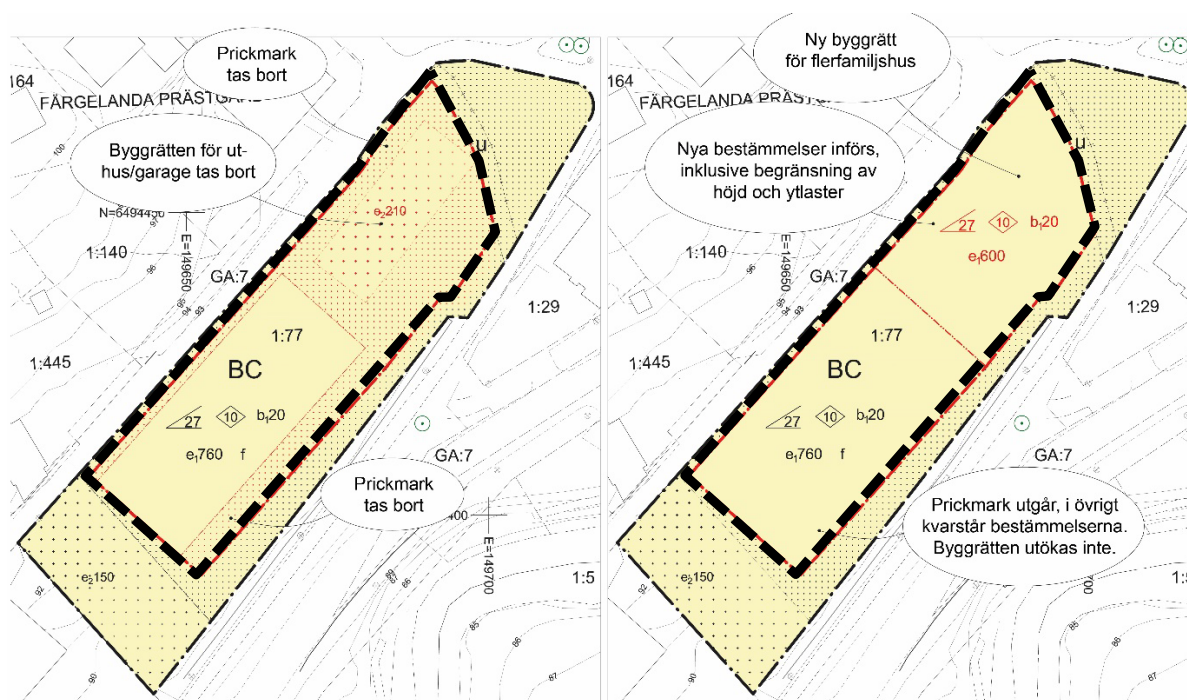


Illustration över föreslagna planändringar. Tidigare plankarta till vänster och ny plankarta till höger. Ändrade planbestämmelser är markerade i rött.

Planändringen innebär att tillkommande byggnader kan placeras närmre befintliga hus längs Sågverksvägen och Centrumvägen. Förslaget bedöms dock inte innebära någon ökning av skuggbildningen på grund av det relativt stora avståndet till fastigheterna i norr samt att en begränsning om byggnadshöjd införs, vilket saknas i gällande plan för det aktuella området.

Trafik, parkering, angöring

Parkering för de nya bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Infarten till planområdet kan ske från alla håll, förutom från sydost där underliggande detaljplan gränsar till parkmark med en anlagd gång- och cykelbana. I illustrationen på sida 2 redovisas en tänkbar lösning med infarter till de planerade byggnaderna.

Genom ändringen minskar ytor avsedda för parkering i garage. Det är dock fortsatt möjligt att anlägga parkeringsplatser till samtliga boende inom kvartersmark, eller inom byggrätten för flerfamiljshusen, exempelvis i form av markparkering.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till ledningsnät för el samt det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planändringen kan göra det möjligt att bygga fler bostäder

inom området jämfört med befintlig detaljplan, men tillskottet är så litet att det inte bedöms påverka kapacitetsbehovet. Inom användningen ”bostäder och centrum” finns möjlighet att anlägga mindre anläggningar för elförsörjning om syftet endast är att säkra försörjningen för den aktuella fastigheten.

Ändringen innebär ingen förändring när det gäller föreslagen hantering av dagvatten. Bestämmelsen om begränsning av maximal andel hårdgjord yta kvarstår.

För ytterligare beskrivning av teknisk försörjning, se planbeskrivningen för underliggande detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Enligt den geotekniska undersökning som tagits fram för underliggande detaljplan bedöms släntstabiliteten för Centrumvägen vara otillfredsställande eftersom säkerhetsfaktorerna är låga närmast Lillån. Släntstabiliteten inom planområdet, vilket omfattar planområdet för den aktuella ändringen, bedöms dock vara tillfredsställande.

Enligt utredningen ska belastningar inom planområdet inte påverka släntstabiliteten i nämnvärd omfattning men ytlaster bör ändå begränsas till 20 kPa.

Idag finns ingen begränsning av ytlaster för de områden som enligt gällande detaljplan får bebyggas med uthus och garage. En begränsning av ytlaster inför för den nya bygggrätten för flerfamiljshus, detta för att säkerställa stabiliteten i planområdet. Ändringen innebär därmed en förbättring av den geotekniska säkerheten i jämförelse med gällande detaljplan.

Jordlagren inom planområdet bedöms vara fasta och nya byggnader ska kunna grundläggas direkt på de naturliga jordlagren. Ytterligare rekommendationer för släntlutning och grundläggning ges i gällande detaljplan.

Buller

En bullerutredning för trafikbuller daterad 2012-12-06 finns för underliggande detaljplan. Enligt bullerspridningskartorna i utredningen ligger dygnsekvivalent nivå under 55 dBA inom hela den norra delen av området.

När utredningen togs fram var riktvärdet för högsta dygnsekvivalenta ljudnivå vid bostäder 55 dBA vid fasad med undantag för mindre lägenheter, sedan dess har detta riktvärde ändrats till 60 dBA. Det bedöms därmed inte finnas någon risk att gällande riktvärden för ekvivalenta värden av trafikbuller skulle kunna överskridas.

I gällande plan finns en bestämmelse som anger att bostäder ska ha tillgång till en uteplats där bullernivån underskrider 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalent bullernivå. Denna bestämmelse ändras inte utan gäller fortsatt. En uteplats kan exempelvis ordnas i den norra delen där bullernivåerna understiger 70 dBA maximal nivå och 50 dBA ekvivalent nivå. Uteplats kan

också ordnas i mitten av planområdet, förutsatt att den uppförs som skyddad uteplats så att tillåten bullernivå inte överskrider, se illustration på sida 2.

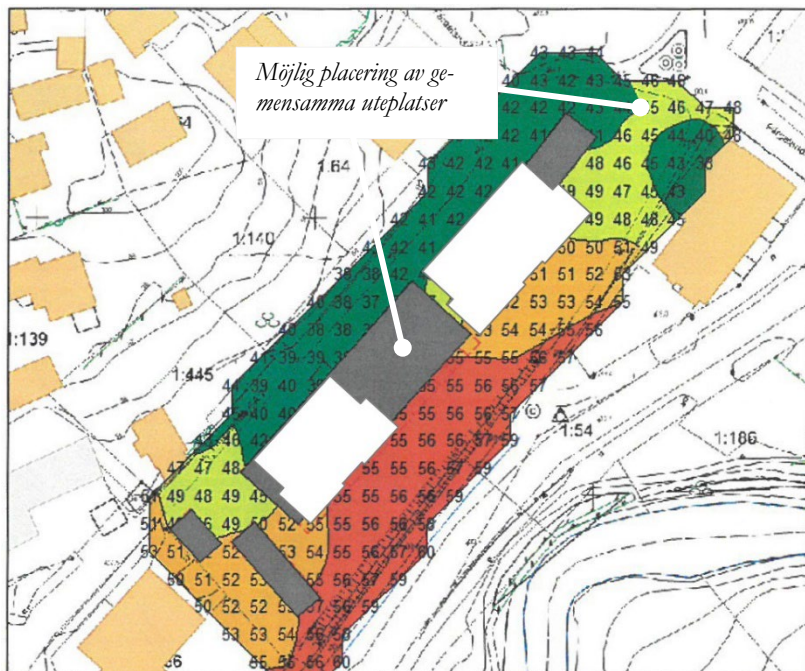


Illustration med dygnsekvivalenta ljudnivåer, från bullerutredningen 2012. Ny planerad bebyggelse efter ändringen är markerad i vitt. Vid placering av uteplats i de centrala delarna av planområdet ska uteplatsen uppföras som skyddad uteplats.

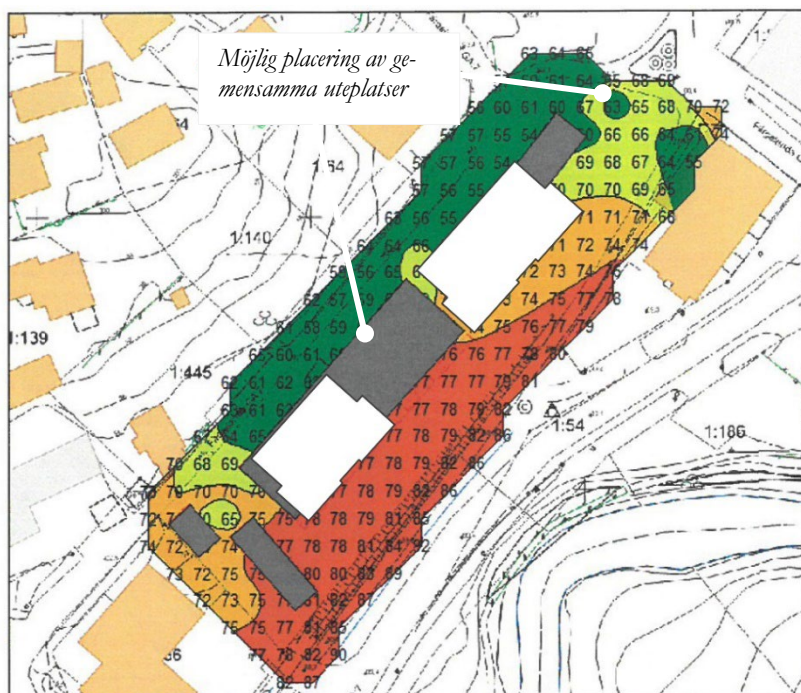


Illustration med maximala ljudnivåer över dygn, från bullerutredningen 2012. Ny planerad bebyggelse efter ändringen är markerad i vitt. Vid placering av uteplats i de centrala delarna av planområdet ska uteplatsen uppföras som skyddad uteplats.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden för underliggande detaljplan är 5 år och upphör 2022-07-25. Planändring sker alltså innan genomförandetiden gått ut. Ändringen sker dock på den berörda fastighetsägarens initiativ.

Eftersom det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras ska den återstående genomförandetiden även gälla för den eller de planbestämmelser som planändringen avser, även om det återstår mindre än fem år av genomförandetiden. Genomförandetiden för planändringen kommer alltså att löpa fram till 2022-07-25.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren, tillika exploatören Valbohem AB, ansvarar för genomförande och drift inom kvartersmark. Detta inkluderar bland annat uppförande, anläggande och skötsel av byggnader, parkeringar och privata ledningar samt dagvattenhantering med mera.

Ledningsägaren (Skanova) ansvarar för drift och underhåll av kabelstråket inom administrativt u-område.

Avtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden vid planens framtagande har upprättats mellan Färgelanda kommun och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Färgelanda Prästgård 1:77. Fastigheten ägs av Valbohem AB.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Servitut och rättigheter

Skanova har ett befintligt kabelstråk för teleledningar som sträcker sig över kvartersmark. För kabelstråket finns ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) utlagt i gällande plan. Ledningsrätt ska sökas av Skanova.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär ökad byggrätt inom Färgelanda Prästgård 1:77. Ändringarna i form av ökad byggrätt och en friare placering av byggnader inom planområdet bedöms inte innebära några betydande konsekvenser för intilliggande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Framtagande av planen bekostas av exploatören i enlighet med tecknat planavtal. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Exploatören och tillika fastighetsägaren bekostar alla åtgärder och all skötsel inom kvartersmark. Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader avseende avstyckning, fastighetsreglering med mera vid behov. Planen föranleder dock inget direkt behov av fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Rekommendationer avseende dagvatten, vatten- och spillvattenledningar och geoteknik ges i underliggande detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900).

Samråd om detaljplanen har skett med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Planförslaget har därefter ställts ut för granskning.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla:

Juli 2020	Samråd
Oktober 2020	Granskning
Oktober 2020	Antagande

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen får den laga kraft cirka en månad efter beslutet. Utbyggnad kan ske tidigast vid årsskiftet 2020/2021.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, Helena Bråtegren, arkitekt och Hanna Persson, arkitekt på uppdrag av Färgelanda kommun.

Planförslaget har handlagts av Anna Lena Sörensson, planingenjör, Färgelanda kommun, Enhet Plan & Bygg.

Justeringar inför antagande

Efter granskning har följande justeringar gjorts i planförslaget:

- En mindre justering av planområdesgränsen för ändringen har genomförts. Ändringen innebär att prickmarken i förhållande till befintliga ledningar längs Centrumvägen i söder har utökats.

Övriga justeringar i planförslaget och dess tillhörande handlingar är endast redaktionella.

Anna Lena Sörensson
Planingenjör

Kalle Gustafsson,
Planeringsarkitekt

Färgelanda kommun,
Enhet Plan & Bygg

Rådhuset Arkitekter
Samhällsplanering & miljö



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för flerfamiljhus på Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl.
Färgelanda tätort



Antagandehandling

normalt planförfarande enligt 5 kap. 6 § PBL (2010:900)

Antagen KS 2017-06-28 §148
Laga kraft 2017-07-25

INNEHÅLL

INLEDNING	4	
Planprocessen- normalt förfarande	4	
Handlingar	5	
Bakgrund	5	
Planens syfte och huvuddrag	5	
PLANOMRÅDET	6	
Läge och areal	6	
Markägoförhållande	6	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	
Riksintressen	7	
Översiktsplan	7	
Detaljplaner	7	
Kulturmiljö	8	
Kommunala beslut	8	
PLANFÖRSLAG	8	
Bebyggelse	8	
Dagvatten	9	
Teknisk försörjning	9	
Strandskydd	10	
Motivering till upphävande av strandskyddet		10
Markreservat	11	
FÖRUTSÄTTNINGAR	11	
Befintlig bebyggelse	11	
Strandskydd	13	
Fornlämningar	13	
Gator, gång- och cykelvägar	13	
Buller	14	
Radon	16	
Geoteknik	16	
HÄLSA OCH SÄKERHET	17	
Förenlighet med miljöbalken	17	
Miljö kvalitetsnormer	17	
PLANENS KONSEKVENSER	18	
Behovsbedömning av miljöbedömning	18	
Påverkan på allmänna vägar	19	
Fastighetskonsekvenser	19	
Övriga hänsynstaganden	20	
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	20	
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	21	
Organisatoriska frågor	21	
Fastighetsrättsliga frågor	22	
Tekniska frågor	23	
Ekonomiska frågor	23	
PLANENS KONSEKVENSER	23	
MEDVERKANDE	24	

INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syften med planen. Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och har därmed ingen egen rättsverkan. Detaljplanen är oberoende av avtal eller andra överenskommelser. Plan- och bygglagen (2010:900) har tillämpats i denna detaljplan.

Planprocessen- normalt förfarande

Detaljplanen tas fram genom normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 § (gällandeperiod 2011-05-02 till 2014-12-31) Inledningsvis bedömdes planförslaget kunna tas fram genom ett enkelt planförfarande men under samrådsskedet inkom synpunkter som föranledde att förfarandet behöver ändras till ett normalt planförfarande.

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2017-05-09 – 2017-06-07. Inkomna synpunkter under granskningen redovisas i granskningsutlåtandet.

Efter granskningen har följande revideringar och kompletteringar gjorts:

- Den geotekniska utredningen har kompletterats med en beräkning av portrycksfördelningen.
- Planbeskrivningen förtydligar att aktuellt u-område avser Skanovas befintliga ledningar. En upplysning läggs även in gällande att rätten för ledningarna även bör säkras med en ledningsrätt.
- Plankartan kompletteras med aktualitetsdatum för grundkarta, fastighetsgränser inom planområdet, fastighetsbeteckningar samt vilket urskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.
- Planbeskrivningen kompletteras med information avseende att dimensionerna på befintliga vatten- och spillvattenledningar kommer att ses över. Är dimensionerna för kläna behöver de läggas om, vilket bekostas av Färgelanda Vatten AB.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att anlutningsavgift för vatten och avlopp kommer att tas ut av den nybildade fastigheten.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende brandvattenförsörjning.



Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, daterad 2016-08-29
- Beräkning av dagvattenflöde
- Trafikanalys- underlag bullerberäkningar för Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 och del av 1:204
- Trafikbullerutredning för Färgelanda Prästgård 1:63 mfl, (2016-12)
- Fördjupad geoteknisk utredning, fördjupad stabilitetsutredning, Färgelanda Centrum, 2017-02-16
- Geoteknisk utredning, Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 från 2014-03-25 reviderad 2017-04-24

Bakgrund

Kommunen vill kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer med närhet till service. För att bygga vidare på den befintliga bebyggelsestrukturen är det samtidigt viktigt att möjliggöra fortsatt förtätning och komplettering av samhället.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av flerfamiljshus med god tillgänglighet centralt beläget i Färgelanda. Bebyggelsen ska också medverka till att stärka Färgelanda centrum, genom möjligheter till små butiker i gatuplan.

Området är i den gällande detaljplanen utpekad för bostads- och centrumändamål (BC). Enligt planförslaget tillförs området ökad byggrätt för bostäder samt byggrätt för garage/carport.

Bebyggelsen kan utformas med två plan mot Sågverksvägen och tre plan mot Centrumvägen där planen medger möjligheter till verksamheter i souterrängplanet. Byggnaders fasad ska anpassas till befintlig byggnadstradition och områdets särart ska bevaras.

PLANOMRÅDET

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Färgelanda tätort, nordväst om Centrumvägen. Områdets areal är ca 3400 kvm och består av tre fastigheter. Marknivån inom planområdet uppgår till mellan +90 och +94. Markytan lutar svagt mot sydöst. På ett avstånd av ca 25 och ca 50 meter sydöst om planområdet är Lillån belägen.

Markägförhållande

Bostadsbolaget Valbohem AB äger Färgelanda Prästgård 1:63 och 1:77 och Färgelanda kommun äger Färgelanda Prästgård 1:204.



Figur 1. Orienteringskarta. Aktuellt område markerat med röd linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Färgelanda centrum ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården KP 13 i Valbodalen. Riksintresseområdet bedöms inte påverkas av planförslaget då riksintresset avser ensamgårdar och småbyar i krönlägen med anslutande fornlämningsmiljöer och bebyggelse med regional byggnadstradition.

Översiktsplan

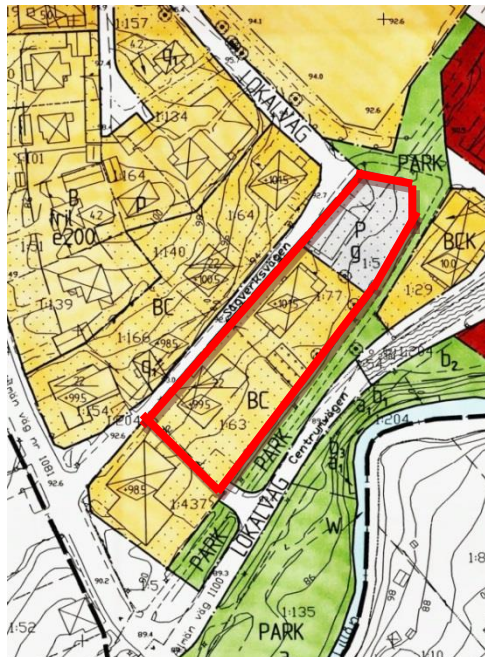
Översiktsplanen för Färgelanda kommun, ÖP 14, vann laga kraft 2014-10-15. Översiktsplanen anger kommunens vision gällande den långsiktiga utvecklingen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska utgöra vägledning inför beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen är angett för bostäder. Planförslaget följer därmed intentionerna som finns i översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, 1507-P1, med lagakraft 1997-11-20, och detaljplan 1439-P40 med lagakraft 2004-09-11 som är en övergripande plan för Färgelanda samhälle och som anger bygglovsbefrielse för ändringar av befintliga tak till sadeltak på komplementbyggnader samt inglasning av uteplatser.

Det nu aktuella planområdet är i sin helhet beläget inom gällande detaljplan 1507-P1.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan 1507-P1. Området som är aktuellt för ny planläggning är markerat med röd linje

Kulturmiljö

En kulturhistorisk studie genomfördes av Älvsborgs Länsmuseum 1996 där man anser att bebyggelsen utmed Sägverksvägen ska anpassas till befintlig byggnadstradition och områdets särart bevaras.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2013-11-13 § 125 uppdra till kommunstyrelsen att upprätta en ny detaljplan för Valbohem AB:s fastigheter vid Sägverksvägen i centrala Färgelanda.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Byggrätten för de båda fastigheterna kommer att utökas mot den i dag gällande och ge utrymme för ett längre flerfamiljbostadshus som sträcker sig över båda fastigheterna Färgelanda Prästgård 1:77 och Färgelanda Prästgård 1:63. Alternativt kan två flerbostadshus uppföras som då eventuellt kan sammabyggas med parti som innefattar trapphus och hiss. Om balkonger ska uppföras på sida mot Centrumvägen ska varje bostad ha tillgång till minst en gemensam uteplats som uppfyller ställda bullerkrav enligt avsnittet om buller på sidan 11.

Bebyggelsen kan utformas med två plan mot Sägverksvägen och tre plan mot Centrumvägen där planen medger möjligheter till såväl bostäder som verksamheter i bottenvåningen. Bebyggelsen inom planområdet ska anpassas till befintlig byggnadstradition och områdets särart bevaras.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter och bostäder får byggas till en största sammanlagd yta av 760 kvm. Utöver flerfamiljshus får komplementbyggnader i form av garage, soprum och förråd uppföras inom planområdet till en sammanlagd yta av maximalt 360 kvm.

Om uteplats ska uppföras ska varje bostad ha tillgång till minst en uteplats som uppfyller ställda krav, enskild och/eller gemensam.

Tillgänglighet

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler dit allmänheten har tillträde, ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Parkering

Parkeringsplatser anordnas dels längs med den norra plangränsen utmed Sägverksvägen och dels genom byggnation av garage i den östra delen av planområdet.

Dagvatten

I samband med planarbetet har en beräkning av dagvattenflöde utförts. Dagvattenflöde för ett 5-årsregn med 10 minuters varaktighet har beräknats enligt planerad bebyggelse. Regnintensitet valdes till 0,01813, i enlighet med P110. Flödet har även beräknats för den nuvarande markanvändningen och den tidigare markanvändningen, då planområdet var bebyggt med två mindre hyreshus samt två förrådsmagasin.

Beräknat 5-årsflöde med varaktighet 10 minuter.

Regnets återkomsttid	Regnintensitet exkl klimatfaktor (l/s*kvm)	Flöde enligt tidigare markanvändning (l/s)	Flöde nuvarande markanvändning (l/s)	Flöde enligt planerad markanvändning (l/s)
5-årsflöde	0,01813	12,474	6,309	22,554

Planområdet har tidigare varit bebyggt med två mindre hyreshus samt två förrådsmagasin. Det har inte förekommit några kända översvämningar inom området. Byggrätten enligt planförslaget medger att ny bebyggelse upptar en yta om 1 120 kvm inom området. Området lutar ner mot Lillån och planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för översvämning. Grönytor tar oftast på ett bra sätt hand om dagvatten med naturlig infiltration. För att ta vara på grönytor inom planområdet läggs en planbestämmelse in gällande att max 50 % av tomten får hårdgöras.

Det finns även ytterligare möjligheter för att ta hand om dagvattnet inom området som exempelvis att leda dagvattnet vidare till det kommunala dagvattennätet. Färgelanda Vatten AB kan då komma att kräva att dagvattnet ska fördröjas för att minska belastningen på ledningssystemet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är redan anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Inom planområdet bedöms normalt vattentryck uppnås i upp till två våningar. Vid fler än två våningar kan kontinuerligt normalt vattentryck inte garanteras, utan det kan komma att krävas en lokal tryckstegring.

Brandvattenförsörjning

Den bebyggelse som detaljplanen medger medför ett behov av brandvattenförsörjning. Detta till följd av bebyggelsens storlek, omfattning och ägandeförhållande. Utifrån kartmaterial tillgängligt för Norra Älvsborgs Räddningsförbund finns det två brandposter i anslutning till norra och södra änden av bebyggelsen. Bedömningen är därmed att det inte behöver upprättas ytterligare brandposter. Behovet av brandvattenförsörjning bör även åskådliggöras i samband med bygglovsprocessen.

Uppvärmning

Målsättningen är att fastigheterna ska försörjas med förnyelsebar energi, till exempel bergvärme. Alternativt kan fastigheten även anslutas till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Planområdet är redan anslutet till distributionsnätet. I Färgelanda kommun svarar Vattenfall för distributionsnätet. Ingen ändring är planerad inom planområdet.

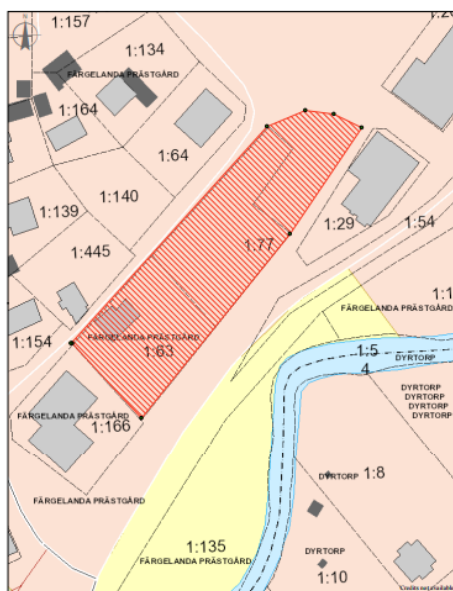
Strandskydd

Planområdet ligger mellan 25 och 50 meter från Lillåns strandkant. Lillån omfattas av ett strandskydd om 100 meter. Inom det detaljplanlagda området i Färgelanda tätort är strandskyddet upphävt och så även i berörd detaljplan 1507-P1, med lagakraft 1997-11-20. När aktuellt planförslag vinner laga kraft kommer den del av detaljplan 1507-P1 som berörs av förslaget att upphävas och strandskyddet inom det området kommer därför även att återinträda. Det innebär att ny prövning avseende upphävande av strandskyddet måste göras.

Motivering till upphävande av strandskyddet

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgänglighet till stränderna och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddsområde är det förbjudet att vidta åtgärder som är förbjudna enligt Miljöbalken 7 kap 15 §, såsom uppföra ny bebyggelse.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.



Planområdet ligger i anslutning till Färgelanda centrum och har tidigare varit bebyggt med två byggnader sedan 1909. Den senaste byggnaden revs 2015. I dag består området av en klippt gräsyta i väntan på att området kan bebyggas enligt planförslaget. Syftet med aktuellt planförslag är att möjliggöra för byggnation av ett flerfamiljshus med god tillgänglighet i anslutning till Färgelanda centrum. Byggnation av bostäder är ett angeläget allmänt intresse. Även strandskyddet är ett allmänt intresse varför en avvägning mellan de båda intressena måste göras i varje enskilt fall.

Strandskyddet är idag upphävt inom hela det detaljplanlagda området i Färgelanda tätort. Några dokumenterade naturvärden har inte påträffats inom nu aktuellt planområde. Friluftsvärden eller goda livsvillkor för djur och växtliv som kan förekomma inom strandskyddsområden bedöms inte finnas inom området. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed inte motverka strandskyddets syften. Nedanför planområdet, på andra sidan Centrumvägen och intill Lillån

finns ett grönområde där allmänheten kan röra sig fritt. Längs med Lillån sträcker sig dessutom ett promenadstråk. Allmänhetens tillträde till strandområdet får därmed anses som tryggt.

Det finns ett stort behov av centralt belägna bostäder i kommunen med närhet till service och kollektivtrafikförbindelser. Med anledning av det aktuella områdets läge och dess närhet till centrum, bedöms det tillgodose detta behov. Den sammanvägda bedömningen är därmed att intresset av att uppföra bostäder väger tyngre än strandskyddet inom den aktuella platsen.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom hela planområdet finns därmed med stöd av miljöbalken 7 kap 18 c § punkten 5, området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Färgelanda kommuns översiktsplan, ÖP14, anger område för bostäder. Att åter upphäva strandskyddet inom området följer därmed intentionerna i översiktsplanen.

Markreservat

Skanova har ett befintligt kabelstråk för teleledning som sträcker genom kvartersmark i planen. Inom detta område finns ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) utlagt i planen. För att säkra rätten till att ha ledningen inom kvartersmark krävs utöver u-området i planen även en markupplåtelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna utefter Sägverksvägen består av byggnader från tidigt 1900-tal fram till sent 1940-tal. Några byggnader har eller har haft affärsverksamhet i bottenplanet. Älvsborgs Länsmuseum har i en kulturhistorisk studie, daterad 1996-01-18, pekat ut fastigheten Färgelanda Prästgård 1:445¹ som så intressant att den i gällande plan har försetts med skyddsbestämmelser. Denna fastighet ligger på motsatt sida av Sägverksvägen, norr om det område som nu är aktuellt för planändring.

¹ I gällande plan är fastighetens beteckning på kartan Färgelanda Prästgård 1:166. Det har sedan dess skett fastighetsregleringar och i dag har fastigheten beteckning Färgelanda Prästgård 1:445.



Figur 3. Fotograf Per Pettersson, www.perpixel.se

Fastigheterna inom planområdet är idag obebyggda och de sista två byggnaderna revs under året 2015. Fastigheten Färgelanda Prästgård 1:77 bestod tidigare av en byggnad uppförd i trä med en handelsfasad av karaktär från 1920-tal. I byggnaden har det funnits en butik på bottenplan och några lägenheter på övre plan. Dessvärre var byggnaden dåligt underhållen och det ansågs inte ekonomiskt försvarbart att återställa den till den standard som hyresgäster kräver idag.



Figur 4. Den tidigare byggnaden på Färgelanda Prästgård 1:77



Figur 5. Den tidigare byggnaden på Färgelanda Prästgård 1:63

På fastigheten Färgelanda Prästgård 1:63 var ett äldre hus beläget som tidigare har innefattat ett kafé på bottenplan och lägenhet på övre plan. Byggnaden var troligen uppförd kring 1909 och troligen tillbyggd/renoverad i mitten av 1930-talet. Därefter har det dock inte hänt så mycket och byggnaden var i stort behov av upprustning.

Strandskydd

Planområdet ligger mellan 25 och 50 meter från Lillåns strandkant. Lillån omfattas av ett strandskydd om 100 meter. Inom det detaljplanelagda området i Färgelanda tätort är strandskyddet upphävt. Strandskyddet måste upphävas på nytt i det nya planförslaget, se mer under planförslag.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Gator, gång- och cykelvägar

Området nås via Sågverksvägen som sträcker sig längst med den norra plangränsen och ansluter från Hedekasvägen i väster och Timmervägen i norr. En gång- och cykelväg löper utefter den södra delen och fram till centrumområdet som ligger precis öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Området är centralt beläget endast ett par hundra meter från resecentrum.

Buller

Vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

COWI har på uppdrag av Färgelanda kommun beräknat och värderat buller från närliggande vägtrafik i samband med planarbetet för bebyggelse inom Färgelanda Prästgård 1:63 mfl, Färgelanda.

Underlag till beräkningarna har varit samrådshandlingar till aktuellt planförslag, primärkarta i 3D, med vägdragning och befintlig bebyggelse (Färgelanda kommun, 2016-11-23), och PM Trafikutredning Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 och 1:204, dat 2016-12-06.

Framtida situation (med planerad byggnation och vägtrafik för år 2035) har beräknats och resultaten har jämförts med riktvärdena enligt ovan. Beräkningsresultat ger att ljudnivåer vid fasad för planerad bebyggelse som helhet innehålls i ställda riktvärden.



Figur 6.
Dygnsekvivalenta ljudnivåer
vid fasad. Byggnad om 3
våningar, högsta nivå per
beräkningspunkt oavsett
våning redovisas.
Frifältsvärden.



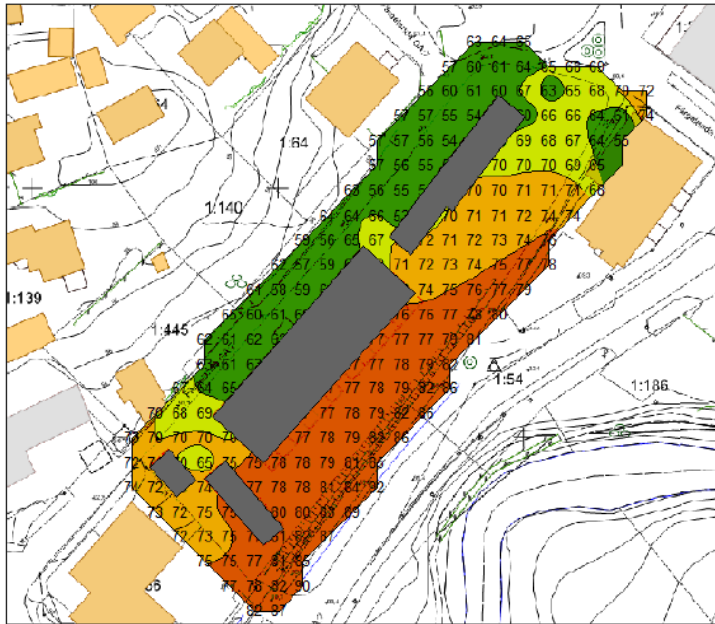
Figur 7.
Maximala ljudnivåer över dygn vid fasad. Byggnad om 3 våningar, högsta nivå per beräkningspunkt oavsett våning redovisas. Frifältsvärden.

Beräknade nivåer inom planområdet visar på begränsade möjligheter att uppföra uteplats mot väg. För uteplats nära väg bör exempelvis skärmning mot Centrumvägen övervägas. Vägtrafiken vid Centrumvägen bedöms vara den dominerande källan som medför att både ekvivalenta och maximala nivåer inom större delen av det sydöstra planområdet överskrider. Vid uppförande av en gemensam uteplats bör den anordnas där ljudnivåer innehålls i ställda riktvärden.

Alternativ är att enskilda uteplatser för respektive bostad uppförs mot en tystare sida (nordväst, nordost), exempelvis balkonger. Om balkonger ska uppföras på sida mot Centrumvägen ska varje bostad ha tillgång till minst en gemensam uteplats som uppfyller ställda bullerkrav.



Figur 8.
Dygnsekvivalenta ljudnivåer inom planområdet. Beräkningshöjd 1,5 meter, ej frifältsvärden.



Figur 9.
Maximala ljudnivåer över dygn
(dagtid dimensionerande) inom
planområdet. Beräkningshöjd
1,5 meter, ej frifältsvärden.

Radon

Eftersom jordlagren är täta, bedöms inte förutsättningar för radonavgivning finnas. Marken kan därför klassas som lågradonmark. Om friktionsjord ändå påträffas vid byggnation, bör emellertid markradonmätningar utföras.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo AB 2014-03-25. Sedan undersökningen utfördes har ytterligare fördjupad geoteknisk undersökning och utredning utförts för Färgelanda centrum i anslutning till Lillån, 2017-02-16. Resultatet av dessa utgör ett kompletterande underlag till föreliggande utredning. Projekt PM från 2014 har därmed kunnat kompletteras och reviderats 2017-04-24.

SGI har i ett yttrande daterat 2016-05-18 lämnat synpunkter på detaljplanen för Färgelanda Prästgård 1:77 m.fl. Man lyfter bl.a. fram att hänsyn bör tas till att skjuvhållfastheten i massor som omfattas av primärskred kan vara lägre än den ursprungliga skjuvhållfastheten och rekommenderar en översyn av beräkningarna. I reviderad versionen av projekt PM (revideringsdatum 2017-04-24) har Bohusgeo tagit hänsyn till dessa synpunkter.

I projekt PM för Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 reviderad version 2017-04-24 anges följande slutsatser avseende planerad byggnation;

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande eftersom säkerhetsfaktorerna är för låga närmast Lillån. Primärt berörs Centrumvägen av ett skred. Bohusgeo AB bedömer emellertid att ett eventuellt bakåtgripande skred inte påverkar planområdet utan avstannar till tillfredsställande stabilitet uppnås 7 à 10 m öster om planområdet. Den planerade bebyggelsen bedöms därför kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Bohusgeo har även 2017-06-14 utfört en kompletterande beräkning avseende portrycksfördelningen. Utifrån den kompletterande beräkningen gör Bohusgeo AB samma bedömning som tidigare, att det inte föreligger någon risk för att ett eventuellt bakåtgripande skred kommer att påverka planområdet då det inte förekommer någon lös lera därinom.

Bohusgeo vill dock uppmärksamma på behovet av att förbättra släntstabiliteten för den befintliga Centrumvägen. I Bohusgeos fördjupade utredning för Färgelanda centrum (uppdrag 16155, daterad 2017-02-16) redovisas att erosion förekommer vid Lillån samt att erosionskydd tycks vara utlagt, men att det är svårt att avgöra dess skick. Förstärkningsåtgärderna bedöms kunna dimensioneras med krav på säkerhetsfaktor för fördjupad utredningsnivå.

Belastningar inom planområdet bedöms inte påverka släntstabiliteten i nämnvärd omfattning. Ytlaster bör dock begränsas till 20 kPa.

Jordlagren inom planområdet bedöms vara fasta. Byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på de naturliga jordlagren.

Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2 m. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Åtgärder

En utredning kommer att initieras för att identifiera nödvändiga åtgärder för att långsiktigt uppnå tillfredsställande släntstabilitet vid Lillån samt för att säkra Centrumvägen. Utredningen får utvisa i vilken takt och omfattning som Lillån på sikt behöver förstärkas med erosionskydd eventuella tryckbankar, utfläckning av slänter i vattenområdet samt eventuella avschaktningar på släntkrön. Färgelanda kommun ansvarar för att initiera utredningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förenlighet med miljöbalken

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljö för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är de högsta

föroreningsnivåerna eller störningsnivåer som människor eller miljö tål. Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs.

Tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, är marginell och bedöms inte medföra risk för att några gränsvärden för utomhusluften kommer att överskridas inom området.

PLANENS KONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljöbedömning

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har därför antagit 16 miljökvalitetsmål. Detta planförslag bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljömålen.

Vid framtagande av eller vid ändring av detaljplan ska en behovsbedömning av miljöbedömning utföras för att bedöma om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap 34§ plan-och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Ställningstagande

En behovsbedömning av miljöbedömning har utförts 2013-10-24 för planerade åtgärder inom planområdet. Bedömningen resulterade i att detaljplanen är av mindre omfattning där förslaget bekräftar redan befintlig markanvändning. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap 34§ plan-och bygglagen. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken behöver därför inte göras.

Påverkan på allmänna vägar

Planområdet nås via Sägverksvägen som ansluter till väg 2181 (Hedekasvägen) i väst och väg 2100 (Timmervägen) i norr. Några problem ur tillgänglighets- eller trafiksäkerhetssynpunkt på de allmänna vägarna omkring planområdet har inte identifierats. Den planerade byggnationen kan komma att innebära en marginell ökning av biltrafiken men förväntas inte påverka de allmänna vägarna i betydande utsträckning. Planförslaget föranleder därmed inga förändringar på trafiksituationen inom de allmänna vägarna.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas planens fastighetsrättsliga konsekvenser som bedömts i enlighet med planförslaget.

Färgelanda Prästgård 1:63	Planförslaget innebär att Färgelanda Prästgård 1:63 kan sammanfogas med Färgelanda Prästgård 1:77 och del av Färgelanda Prästgård 1:204. Tillåten byggrätt på fastigheterna bestäms till 760 kvm för huvudbyggnad och 440 kvm för komplementbyggnader. I samband med bygglov kommer en planavgift att tas ut.
Färgelanda Prästgård 1:77	Planförslaget innebär att Färgelanda Prästgård 1:77 kan sammanfogas med Färgelanda Prästgård 1:63 och del av Färgelanda Prästgård 1:204. Tillåten byggrätt på fastigheterna bestäms till 760 kvm för huvudbyggnad och 440 kvm för komplementbyggnader. I samband med bygglov kommer en planavgift att tas ut.
Del av Färgelanda Prästgård 1:204	Planförslaget innebär att berörd del av Färgelanda Prästgård 1:204 kan sammanfogas med Färgelanda Prästgård 1:63 och Färgelanda Prästgård 1:77. Tillåten byggrätt på fastigheterna bestäms till 760 kvm för huvudbyggnad och 440 kvm för komplementbyggnader. I samband med bygglov kommer en planavgift att tas ut.
Färgelanda GA:7	Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen Färgelanda GA:7. Den nya fastigheten som bildas till följd av planens genomförande behöver delta i gemensamhetsanläggningen vilket medför att andelstalen måste justeras.

Övriga hänsynstaganden

Planen ska ta hänsyn till gällande lagar, regler och konventioner, exempelvis utifrån ett jämställdhetsperspektiv eller FN:s konvention om barnens rättigheter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år.

Planområdet omfattas inte av någon allmän plats utan består enbart av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ingår i planhandlingen. Den antas således av kommunstyrelsen.

Planen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, daterad 2016-08-29
- Beräkning av dagvattenflöde
- Trafikanalys- underlag bullerberäkningar för Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 och del av 1:204
- Trafikbullerutredning för Färgelanda Prästgård 1:63 mfl, (2016-12)
- Fördjupad geoteknisk utredning, fördjupad stabilitetsutredning, Färgelanda Centrum, 2017-02-16
- Geoteknisk utredning, Färgelanda Prästgård 1:63, 1:77 från 2014-03-25 reviderad 2017-04-24

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.

Preliminär tidsplan:

April 2016	Beslut om samråd
Mars 2017	Beslut om granskning
Juni 2017	Beslut om antagande.

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter beslutet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov enligt detaljplanen beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja, om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Planområdet består enbart av kvartersmark och fastighetsägaren Valbohem AB ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom området. Valbohem AB ansvarar dessutom ansökan om lantmäteriförrättning.

Färgelanda kommun ansvarar för att initiera en utredning för att beskriva de förstärkningsåtgärder som erfordras vid Lillån samt att upprätta en långsiktig plan för genomförandet av åtgärderna.

Skanova ansvarar för att initiera ett markupplåtelseavtal för befintligt kabelstråk inom u-område i kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Valbohem AB äger Färgelanda Prästgård 1:69 och 1:77 och Färgelanda kommun äger Färgelanda Prästgård 1:204.

Fastighetsreglering

Ett första led i genomförandet är att fastighetsreglering, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den del av Färgelanda Prästgård 1:204 som ägs av Färgelanda kommun och som ingår i planområdet ska överlåtas till Valbohem AB genom en överenskommelse om fastighetsreglering. I samband med fastighetsregleringen behöver även andelstalen till gemensamgetsanläggningen för väg, Färgelanda GA:7, justeras. Valbohem AB ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Markreservat för underjordisk ledning

Inom planen finns ett område utlagt för markreservat för underjordisk ledning, u-område. Inom detta område har idag Skanova ett större kabelstråk. För att säkra rätten till att ha ledningen inom kvartersmark krävs utöver u-området i planen även en markupplåtelse. Skanova ansvarar för att initiera ett markupplåtelseavtal med fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Geoteknik

Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2 m. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälkyddas.

Ledningar

Stora delar av planområdet, nuvarande fastigheter Färgelanda Prästgård 1:63 och 1:77 ingår i dag i det allmänna verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Hela planområdet ska införlivas i allmänt verksamhetsområde. Färgelanda vatten AB svarar för den allmänna vattenförsörjningen och avloppshanteringen. Lokal tryckstegring kan komma att behövas för att uppnå erforderligt vattentryck för tre våningar. Vid behov av lokal tryckstegring bekostas detta av fastighetsägaren.

Dimensioner av befintliga vatten- och spillvattenledningar kommer att ses över. Är dimensionerna för kläna behöver de läggas om, vilket bekostas av Färgelanda Vatten AB.

Detaljplanen medför inga förändringar för befintligt elnät eller telenät.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet, då hela planområdet omfattas av kvartersmark. Om dagvattnet ska ledas vidare till kommunalt dagvattennät kan Färgelanda Vatten AB komma att kräva att tillkommande flöde fördröjs för att minska belastning på ledningssystem.

Ekonomiska frågor

Plan- och byggkontoret bekostar detaljplanen och en planavgift tas ut för att täcka de kostnader som uppkommit vid framtagandet. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsprövningen.

Den del av fastigheten Färgelanda Prästgård 1:204 som berörs av detaljplanen kommer att överlåtas till Valbohem AB genom överenskommelse om fastighetsreglering. I samband med fastighetsregleringen ska Valbohem AB betala en ersättning till Färgelanda kommun som bestäms enligt en oberoende expertvärdering. Valbohem AB bekostar fastighetsregleringen.

Den nybildade fastigheten ska ansöka om anslutning till kommunalt VA hos Västvatten. Anläggningsavgift uttas enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvensen av planens genomförande innebär att de nu rivna bostadshusen ersätts av ett nytt flerfamiljshus i vackert centralt läge. De boende kommer att ha kort avstånd till tätortens service.

Gällande detaljplan 1507-P1 från 1996 kommer att gälla vidare med undantag för det aktuella planområdet.

Miljökonsekvenser

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande kommer inte påverka de sociala frågorna.

MEDVERKANDE

Färgelanda kommun

Plan- och byggchef

Beatrice Hjörn