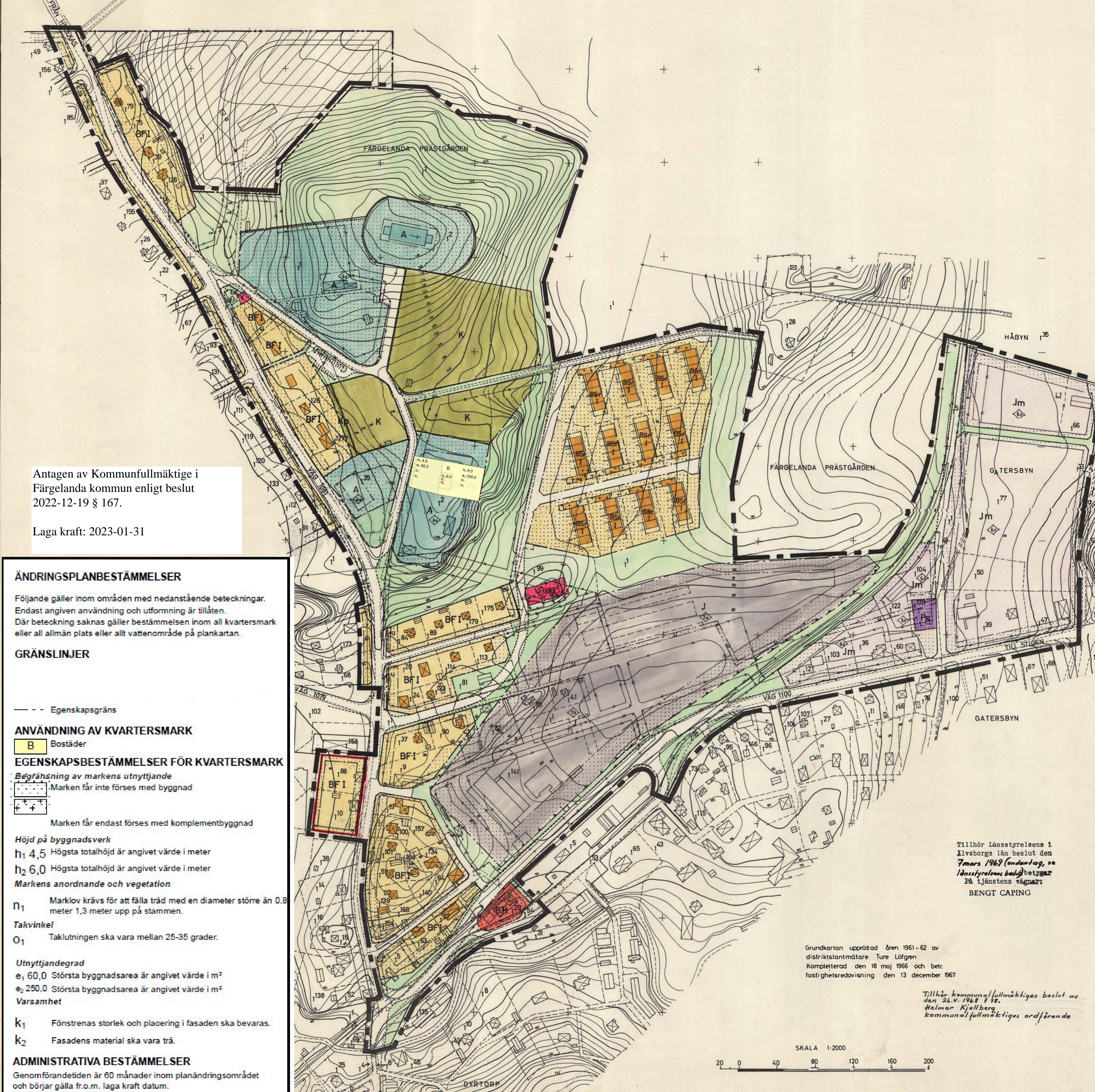
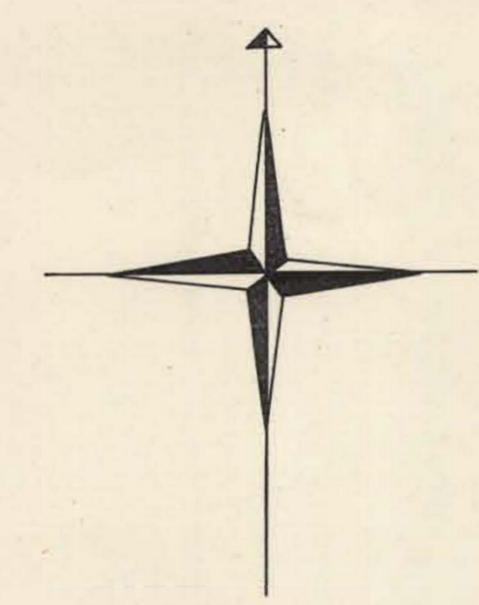


Bp 1 nr 2732

Kopia.



**BETECKNINGAR**

**GRUNDKARTAN**

- 00 00 Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus
- Väg
- Stödmur
- Häck
- Eledning
- Polygonpunkt
- Punkt i rutnät

**BYGGNADSPANEKARTAN**

**GRÄNSER**

- Linje belägen 4 m utanför det område planförslaget avser
- Gräns för område inom vilket gällande plan upphäves
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns
- Väg- byggnadsmarks- och annan områdesgräns
- Särskild områdesgräns (anordnande av stängsel)
- Bestämmelsegräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas

**OMRÅDEN**

**ALLMÄN PLATS**

- Vägmark
- Park st. plantering

**BYGGNADSMARK**

- A Område för allmänt ändamål
- B Område för bostadsändamål
- BH Område för bostads- och handelsändamål
- J Område för industriändamål
- Jm Område för småindustriändamål

**SPECIALOMRÅDEN**

- Es Område för transformatorstation
- K Område för begravningsändamål
- Ps Område för pumpstation

**ÖVRIGA BETECKNINGAR**

- Område för vilket gällande plan upphäves
- Mark som inte får bebyggas
- Mark för uthus och dyl.
- Mark där gravplatser ej får förekomma
- F, Sr Byggnadssätt
- I Antal våningar
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- Byggnadshöjd
- J Länsstyrelsens beslut angiven gränslinje

Antagen av Kommunfullmäktige i Färgelanda kommun enligt beslut 2022-12-19 § 167.

Laga kraft: 2023-01-31

**ÄNDRINGSPLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

**GRÄNSLINJER**

- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Befästning av markens utnyttjande  
Marken får inte förses med byggnad  
Marken får endast förses med komplementbyggnad

**Höjd på byggnadsverk**

- h<sub>1</sub> 4,5 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter
- h<sub>2</sub> 6,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub> Marklov krävs för att fälla träd med en diameter större än 0,8 meter 1,3 meter upp på stammen.

**Takvinkel**

- O<sub>1</sub> Taklutningen ska vara mellan 25-35 grader.

**Utnyttjandegrad**

- e<sub>1</sub> 60,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> 250,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>

**Varsamhet**

- k<sub>1</sub> Fönstrens storlek och placering i fasaden ska bevaras.
- k<sub>2</sub> Fasadens material ska vara trä.

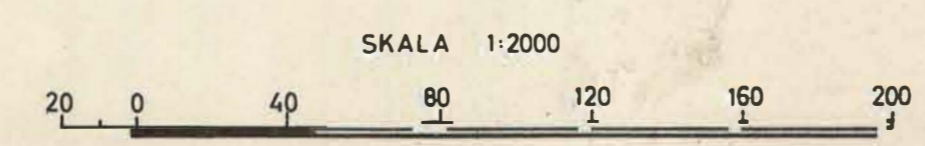
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 80 månader inom planändringsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Tillhör Länsstyrelsens i Älvsborgs län beslut den 7 mars 1969 (andantag, se Länsstyrelsens beslut) på tjänstens vägnar: BENGT CAPING

Grundkartan upprättad åren 1961-62 av distriktslantmätare Ture Löfgren. Kompletterad den 18 maj 1966 och betr. fastighetsredovisning den 13 december 1967

Tillhör kommunfullmäktiges beslut av den 26.4.1968 § 98. Helmar Kjellberg, kommunfullmäktiges ordförande



Ändrade planbestämmelser se akt. 1439-1440

FÖRSLAG TILL ÄNDRING UTVIDGNING OCH UPPHÄVANDE AV BYGGNADSPÅN FÖR DEL AV FÄRGELANDA SAMHÄLLE DEL AV FÄRGELANDA PRÄSTGÅRDEN 1 M.F. OMRÅDET HÖJDEN FÄRGELANDA SN OCH KN ÄLVSBERGS LÄN

UPPRÄTTAT ÅREN 1966-68 AV BOHUSKOMMUNERNAS BYGGNADSKONTOR UDDEVALLA DEN 12 JANUARI 1968 REV DEN 26 APRIL 1968

NILS RUSSBERG ARKITEKT SAR

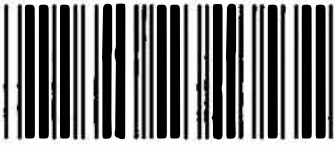
Dnr. P 5307:1

15-STY-2732

Bp 1 nr 2732

Kopians tillstånd... bestyrkes; Vänerborg i landskapsstyrelsen den 15/1 & 19 20 Enligt uppdrag





**Akt nr:**

**15 - STY - 2732**

\*AU\$15-STY-2732\*

Ändrade  
planbestämmelser  
se akt. 1139-P40.....

Till akten hör  
band  
22 & 23 numrerade sidor  
+ akt  
1 " plan.  
10 st

Bpl nr 2732

15-STY-2732

D.nr	19
Ink.	7 MRS 1969
till Älvsborgs läns lantmäterikontor	

Avskrift  
BESLUT (efter anslag)

3

7.3.1969

IIIG2 45 68

Byggnadsnämnden i Färgelanda  
kommun  
450 60 FÄRGELANDA

Fastställelse av förslag till ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplan för del av Färgelanda samhälle (del av Färgelanda Prästgården 1:1 med flera, området Höjden) i Färgelanda kommun

---

Genom beslut 26.4.1968 antog kommunalfullmäktige i Färgelanda kommun ett förslag till ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplanen för ovan angivna område. Förslaget, som jämväl innehåller byggnadsplanebestämmelser, har uppgjorts av arkitekt SAR Nils Russberg, Uddevalla, under åren 1966 - 1968 och reviderats 26.4.1968 samt utmärkts på karta med tillhörande beskrivning.

Ifrågavarande byggnadsplaneförslag har för fastställelse underställts länsstyrelsens prövning.

Yttranden i ärendet har avgivits av - förutom andra - länsarkitekten och vägförvaltningen i länet.

Efter revidering av förslaget kvarstår anmärkningar från följande bolag och personer, som anmärker mot,

1. Aktiebolaget Färgelanda Sågverk, Färgelanda, ägare av fastigheterna Färgelanda Prästgården 1:81, 1:82, 1:114 och 1:141, dels, att befintlig utfartsväg i nordvästra delen av "sågverksområdet" föreslås utgå och dels, att förefintlig vattenbassäng delvis kommer att bli belägen utanför avsett industriområde;

2. Sigfrid Johansson, Färgelanda, ägare av fastigheten Färgelanda Prästgården 1:24, föreslagen vägsträckning söder om fastigheten;

3. Sven och Maj Ljungqvist, Färgelanda, ägare av fastigheten Färgelanda Prästgården 1:91, intrång på fastigheten, föranlett av att vägbanan föreslås breddad i avsikt att bereda plats för busshållplats;

4. Sven och Karin Hjort, Färgelanda, ägare av fastigheten Färgelanda Prästgården 1:77, att planerad sträckning av väg 1100 innebär ett onödigt intrång på fastigheten och

5. Anna Andersson, ägare av fastigheten Färgelanda Prästgården 1:88, och Albert och Lagerta Emanuelsson, ägare av fastigheten Färgelanda Prästgården 1:10, att planerad breddning av väg 1081 skulle innebära att "ingången" till fastigheten skulle bli "obrukbar", varjämte

6. Arne Jacobsson, Elna Jacobsson, Hans och Signe Noaksson, alla i Färgelanda och ägare av andelsfastigheter Gatersbyn 1:9 och 1:13 & samfällighet för 1 mtl Gatersbyn nr 1 (litt a), yrkar, att byggnadsplaneförslaget icke fastställs, "innan frågan om vilka samfälligheter som ingår i 1 mtl Gatersbyn blivit utredd".

Länsarkitekten föreslår i sitt yttrande, att fastigheterna Färgelanda Prästgården 1:10 och 1:88 - frånsett den mindre del, som eventuellt erfordras för breddning av väg 1081 - undantages från fastställelse samt att förordnande om nybyggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen utfärdas för det undantagna området. I övrigt tillstyrker länsarkitekten förslaget.

Vad först angår de under 1 - 5 punkterna härovan redovisade anmärkningarna, finner länsstyrelsen dessa icke vara av sådan beskaffenhet, att de bör hindra förslagets fastställelse.

Vidkommande därefter det under sjätte punkten framställda yrkandet finner länsstyrelsen - med hänsyn till att stadgandet i 17 § 4 mom byggnadsstadgan iakttagits vid förslagets utställande - detsamma icke innebära hinder mot förslagets fastställelse.

På grund av vad sålunda upptagits fastställer länsstyrelsen, med stöd av 108 § första och tredje styckena byggnadslagen, det underställda planförslaget; dock att från fastställelse undantages det på byggnadsplanekartan numera med röd heldragen linje angivna området.

Med stöd av 109 § tredje stycket nyssnämnda lag meddelar länsstyrelsen förbud att utan länsstyrelsens tillstånd utföra nybyggnad inom det här ovan angivna undantagna området att gälla, till dess nytt förslag till ändring av byggnadsplanen för området blivit upprättat och i vederbörlig ordning fastställt; dock längst till och med 28.2.1970.


Besvär över detta beslut må anföras hos Kungl Maj:t. Besvären skall vid äventyr av talans förlust ha inkommit till kommunikationsdepartementet, såvitt avser fastställelse av förslaget, inom tre veckor härefter och såvitt avser beslutet i övrigt, inom tre veckor - för menighet inom fem veckor - från delfåendet.

På länsstyrelsens vägnar:

Åke A Lindberg

Bengt Caping

Bestyrkes:



22. 65.

Dnr P 5307:1

42 45 60

Förslag till ändring,  
utvidgning och upphävande av  
byggnadsplan för del av

FÄRGELANDA SAMHÄLLE

fastigheten Färgelanda Prästgården 1<sup>1</sup> m.fl.,  
området Höjden  
i Färgelanda socken och kommun,  
Älvsborgs län.

Upprättat år 1966 - 68 av  
Bohuskommunernas Byggnadskontor

\_\_\_\_\_

BESKRIVNING

\_\_\_\_\_

LÄNSLANTMÄTERIKONTORET  
Älvsborgs län

Ink 16. 06. 70

..... Dnr.....

Bil. nr..... till kommunalfullm.  
protokoll den 11/1, 19... S....

*Hedekas Höjden*

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
7 mars 1969

;betygar

På tjänstens vägnar:

*Bengt Carling*  
BENGT CARLING

Planförslaget omfattar ett område, som i väster avgränsas av väg nr 1081 till Hedekas och i söder av väg nr 1100 till Stigen. I öster angränsar förslaget till väg nr 172 och i norr till huvudsakligen obebyggd mark. Förslaget omfattar c:a 40 ha.

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd den 10.10 1935 samt ändringar därav fastställda den 19.4 1941, den 11.8 1954 och den 24.7 1962. I öster och sydost angränsar ändringar fastställda den 13.2 1964 resp. den 13.11 1967. I väster angränsar en planändring för skolområdet fastställd den 2.10 1967. För den icke planlagda marken norr om planområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda den 2.5 1963.

Föreliggande planförslag har upprättats för att möjliggöra utbyggnad av ett markområde sydost om kyrkan, avsett för radhusbebyggelse. En utvidgning av den i planområdets södra del belägna sågverksindustrin har aktualiserat en omarbetning av gällande plan liksom en planerad omläggning av väg nr 1100. I planområdets västra del har från vägförvaltningen framförts önskemål om en breddning av vägområdet för väg nr 1081.

2.

Sydost om kyrkan redovisas enligt planförslaget en utvidgning av gällande plan omfattande ett område om c:a 6 ha och avsett för bostadsändamål. Då området är centralt beläget och relativt plant föreslås bebyggelsen ske i form av radhus. Förslaget redovisar ett 60-tal lägenheter. Körtrafiken från området ansluter i sydväst till väg nr 1081.

Sågverket som periodvis sysselsätter c:a 40 personer utgör samhällets största industri. Då virkestransporterna under tjällossningsperioden måste upphöra, har ej driften kunnat upprätthållas under hela året. Genom markförvärv nordost om sågverket ges nu möjligheter att anlägga erforderliga virkesmagasin.

Ändringsförslaget redovisar en utökning av industriområdet åt norr och nordost. Utvidgningen berör mark som enligt gällande plan avses för bl.a. bostadsändamål och allmänt ändamål. Körtrafiken från sågverket anslutes i söder till väg nr 1100 som föreslås flyttad till f.d. järnvägsområdet, på en sträcka av c:a 400 meters längd.

Planförslaget redovisar även en ändring beträffande byggnadsmarken mellan väg 1100 och f.d. Lelångenbanan. Området som inrymmer bl.a. bensinstation och lastbilscentral föreslås i sin helhet att användas för småindustriändamål. För befintlig vattenpumpstation avsättes ett specialområde. Angränsande väg flyttas i sin norra del åt väster till område som enligt gällande plan avses för järnvägsändamål.

För väg 1081 i planområdets västra del har vägområdet breddats till 15 meter för att möjliggöra anordnandet av gångbanor. Samtidigt redovisas en utökning av förgårdsmarken mot allmänna vägen. Befintliga hus som härigenom kommer att bli belägna inom mark som ej får bebyggas är, utom beträffande tre hus, redan i gällande plan belägna på sådan mark. Viss inskränkning av byggnadsrätten har föreslagits även inom de områden för allmänt ändamål som redovisas i planförslagets norra del.

Nordväst om kyrkan föreslås att viss del av gällande byggnadsplan upphäves. Området ligger 5 - 10 meter lägre än angränsande byggnadsmark och anslutning till samhällets ledningsnät kräver pumpanläggning och kostsamma ledningsdragningar. En exploatering av denna del har ansetts böra ske i samband med angränsande mark i öster för vilken byggnadsplanen tidigare upphävts. Då kommunen förfogar över mark med mer centralt läge har ifrågavarande område ansetts böra sparas för



framtida behov. Genom upphävande av gällande plan kan byggnadsnämnden förhindra tillkomsten av bebyggelse och fastighetsbildningar som försvårar en framtida planläggning.


Anläggningar för vatten- och avlopp finnes inom de tidigare exploaterade delarna av planområdet. Beträffande radhusområdet har principförslag upprättats av kommunen.

För planförslaget erforderlig grundkarta har upprättats åren 1961 - 62 och kompletterats år 1966 av distriktslantmätare Ture Löfgren.

#### Redogörelse för samråd

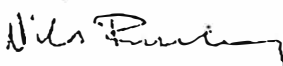
Under tiden för planförslagets upprättande har samråd ägt rum med länsarkitekten, länsingenjören, landsantikvarien, länsbostadsdirektören, vägförvaltningen, kyrkorådet och representanter för kommunen. De synpunkter som därvid framförts har beaktats och inarbetats i förslaget.

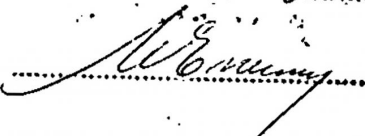
Uddevalla den 12 januari 1968

  
Nils Russberg  
arkitekt SAR

Förslaget har reviderats den 26 april 1968, varvid beteckningen för fastigheten Färgelanda Prästgården 1<sup>29</sup> har ändrats från H till BH för att medgiva inredande även för bostadsändamål. Dessutom har gränslinjen mellan parkområde och gata söder om fastigheten Färgelanda Prästgård 1<sup>9</sup> förskjutits c:a 30 m österut. Ändringarna har utförts med anledning av skrivelser som inkommit under utställningstiden.

Uddevalla den 26 april 1968

  
Nils Russberg  
arkitekt SAR

STÄMPLAD  
15-6-1968  




22. 03.

D nr P 5307:1

42 45 68

Förslag till ändring,  
utvidgning och upphävande av  
byggnadsplan för del av

## FÄRGELANDA SAMHÄLLE

fastigheten Färgelanda Prästgården 1<sup>1</sup> m.fl.,  
området Höjden  
i Färgelanda socken och kommun,  
Älvsborgs län.

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
7 mars 1969

; betygar

På tjänstens vägnar:

*Bengt Carlsson*  
BENGT CARLSSON

Upprättat år 1966 - 68 av  
Bohuskommunernas Byggnadskontor

Bil. nr. .... till kommunalfullm.  
protokoll den 7/1 1969, s. ....

*Helmer Gellberg*

---

 BESTÄMMELSER
 

---

## § 1

Byggnadsplaneområdets användningMom. 1 Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.



- e) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Mom. 2 Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ps betecknat område får användas endast för vattenpumpstation.
- c) Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål.

§ 2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- Mom. 3 Med Kp och punktprickning betecknat kyrkogårdsområde får icke bebyggas, ej heller får där anordnas nya gravplatser.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

Byggnadssätt

- Mom. 1 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.
- Mom. 2 Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.



## § 5

Bebyggelsens omfattning

- Mom. 1 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Med uthus förstås här även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum.
- Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst 200 m<sup>2</sup> bebyggas.

## § 6

Våningsantal

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

## § 7

Byggnads höjd

- Mom. 1 Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter.
- Mom. 2 Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

## § 8

Anordnande av stängsel i visst fall

I områdesgräns som betecknats med streckad eller heldragen linje försedd med fyllda trianglar skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger körförbindelse med väg.

Uddevalla den 12 januari 1968

*Nils Russberg*  
Nils Russberg  
arkitekt SAR

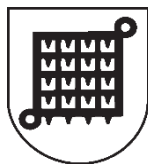
Reviderade den 26 april 1968

*Nils Russberg*  
Nils Russberg  
arkitekt SAR

ATT DENNA BEHOVET FÖR Å RIKSSTÄMME ÅTER-  
GIVS DEN 15 JUNI 1970 I HÄNDNINGEN I  
DESS HENDE, VILKET VÄNERSBERG I  
LÄNDEKANSLET DEN 15 JUNI 1970  
PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

*Nils Russberg*





**Färgelanda  
kommun**

Antagen av Kommunfullmäktige  
Färgelanda kommun

Beslut 2022-12- 19 § 167

**Laga kraft 2023-01-31**

## PLANBESKRIVNING

Ändring av gällande detaljplan 15-STY-2732, byggnadsplan laga kraft 1969, för Färgelanda Prästgård 1:447

Färgelanda kommun Västra Götaland



Antagandehandling

Dnr: KS 2022/66

Standardförfarande enligt 5 kap 6 § PBL (2010:900)



# Ändring av gällande detaljplan 15-STY-2732, byggnadsplan laga kraft 1969, för Färgelanda Prästgård 1:447

## Färgelanda kommun Västra Götaland

### Innehåll

Antagandehandling .....	1
1. INLEDNING .....	3
2. HANDLINGAR .....	3
3. UPPDRAG ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	3
4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
5. PLANPROCESSEN VID ÄNDRING AV DETALJPLAN .....	4
6. PLANOMRÅDET .....	4
6.1 LÄGE OCH AREAL.....	4
6.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDE .....	4
7. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
7.1 RIKSINTRESSEN.....	5
7.2 ÖVERSIKTSPLAN .....	5
7.3 DETALJPLANER .....	5
7.4 KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ .....	5
7.5 VÄRDEFULL NATURMILJÖ .....	6
7.6 KOMMUNALA BESLUT.....	6
8. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR, LEDNINGAR .....	6
9. PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR.....	7
BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS .....	7
10. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET .....	8
11. BEHOVSBEDÖMNING .....	9
12. GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	9
12.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	9
13. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9



## 1. INLEDNING

Ändamålet för fastigheten Färgelanda prästgård 1:447 ska ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål inom gällande detaljplan.

*En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa en detaljplan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. (Boverket kunskapsbanken).*

## 2. HANDLINGAR

- Befintlig planbeskrivning
- Befintlig plankarta och bestämmelser
- Ny planbeskrivning för ändringen av fastighet 1:447
- Ny plankarta över planområdet inklustrad på befintlig plankarta
- Utredningar: Bilagor 10-1 till 10-4 om trafik, buller och barns skolväg

## 3. UPPDRAG ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplan tillämpas på befintliga detaljplaner där syftet fortfarande är aktuellt och där kommunerna anser det vara lämpligt i området.



## 4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan är byggnadsplan för del av Färgelanda samhälle 15-STY-2732. Syftet med byggnadsplanen 15-STY-2732 från 1960-talet avseende Färgelanda stationssamhälle, var bland annat att möjliggöra en utbyggnad av radhusbebyggelse i markområdet sydost om kyrkan. Planområdets södra del utvidgades så att vägar och bebyggelse anpassades till det dåvarande sågverket.

Den aktuella fastigheten (1:447) i den gällande detaljplanen är reglerad till "Allmänt ändamål" med en högsta byggnadshöjd om 6 meter. Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A- Allmänt ändamål. Då det "Allmänna ändamålet" har utgått, samtidigt som det finns behov för bostäder i kommunen så kan användningsbestämmelsen ändras till Boende. Befintlig detaljplan rymmer också flera olika ändamål, bland annat Boende. Att ändra ändamålet från det nu ej aktuella Allmänna ändamålet är en marginell åtgärd som inte påverkar syftet med den befintliga planen.

Syftet med själva detaljplaneändringen är att tillåta bostadsändamål samtidigt som de kulturhistoriska värdena avseende f d skolbyggnad och den historiska miljön med tydligt avläsbart samband mellan kyrka och f d skolbyggnad säkerställs. Områdets luftiga och gröna karaktär ska bibehållas.

## 5. PLANPROCESSEN VID ÄNDRING AV DETALJPLAN

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa en detaljplan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Processen vid ett standardförfarande:

Planbesked - StartPM/ Beslut - Samråd – Granskning - Underrättelse granskning - Antagande – Laga kraft.

## 6. PLANOMRÅDET

### 6.1 LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Färgelanda tätort vid Kyrkvägen. Fastighetens areal är 2909 kvm och består av en fastighet. Befintliga byggnader har en boarea på 289 m<sup>2</sup> och en biarea på 138 m<sup>2</sup>. Marknivån inom planområdet uppgår till ca 105 meter över havet. Markytan lutar mot sydväst. Hedekasvägen är belägen ca 100 m söder om fastigheten.

### 6.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Fastigheten Färgelanda Prästgård 1:447 blev avstyckad från Färgelanda 1:2 år 2020. Adressen är Kyrkvägen 6, 458 31 Färgelanda. Privat ägare. Den föreslagna detaljplaneändringen påverkar inte fastighetsindelningen.



## 7. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 7.1 RIKSINTRESSEN

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Valbodalen (P13), där kyrkor med omliggande miljöer utgör ett uttryck för riksintresset.

I samband med planering avseende förändringar som berör kulturmiljön ska aktuella värden i riksintresset beaktas. Kulturmiljön "Kring Färgelanda kyrka" är ett sådant område.

Riksintresse kulturmiljövård regleras enl. MB kap 3 § 6.

### 7.2 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 allmänt ändamål.

Planförslaget avviker från intentionen som finns i översiktsplanen. Då ändamålet har utgått bedöms användningen "Boende" vara ett rimligt alternativ som inte påverkar översiktsplanens intentioner som helhet.

### 7.3 DETALJPLANER

Gällande detaljplan är byggnadsplan för del av Färgelanda samhälle 15-STY-2732 som vann laga kraft 1969.

### 7.4 KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Kommunen har genom sitt kulturmiljöprogram (antaget av KF 2019-11-13 § 129, Laga kraft 2019-12-12) pekat ut området kring Färgelanda Kyrka som kulturhistoriskt värdefullt.

Den övergripande målsättningen med kulturmiljöprogrammet är bland annat:

- att bevara de kulturhistoriska värdena och den biologiska mångfalden i odlingslandskapet
- att bruka, bevara och förmedla kulturmiljön

#### BESKRIVNING

Intill kyrkan finns prästgården (1838, 1860-tal) och söder om kyrkogården är den tidigare "gamla" kyrkskolan belägen. Intill denna finns den ombyggda "nya kyrkskolan" samt ett välbevarat mindre bostadshus som tidigare var lärarbostäder (båda cirka 1930).

Det är den gamla kyrkskolan som ligger på den aktuella fastigheten 1:447. Byggnaden har en bevarad karaktär och ett historiskt värde som visar skolans tidigare nära koppling till kyrkan och som del av ett traditionellt sockencentrum med kyrka, prästgård och skola.

#### KULTURHISTORISK MOTIVERING ENLIGT KULTURMILJÖPROGRAMMET

Fastigheterna inom miljöavgränsningen tillskrivs i kulturmiljöprogrammet ett kulturhistoriskt värde som helhet och är representativa för sin tid och bebyggelsekategori. Bebyggelsens helhetsbild och karaktär är därför värd att bevara.

#### ATT TÄNKA PÅ INFÖR FRAMTIDA UTVECKLING

Utpekade byggnader och byggnadsmiljöer är särskilt värdefulla och får inte förvanskas. De skall vårdas och underhållas (PBL 8:13 och 8:14). Kopplingen mellan kyrka, prästgård och skolbyggnad måste fortsätta vara avläsbart i materialval, volym, proportioner och rumsbildning samt landskapsbild.

### 7.5 VÄRDEFULL NATURMILJÖ

Länsstyrelsen vill upplysa om att vara observant på artskyddet; grova träd och träd med hålrum är viktiga miljöer för många skyddsvärda arter, bland annat fladdermöss och ugglor. Troligen klassas även några av träden inom aktuell fastighet som särskilt skyddsvärda.

### 7.6 KOMMUNALA BESLUT

Beslut om planbesked: Bygg och trafiknämnden beslutade 2020-09-17, BTN § 54 att upprätta en ny detaljplan för Fastigheten Färgelanda Prästgård 1:447 i centrala Färgelanda, Dnr 2020-161.

Beslut om samråd: Kommunstyrelsen godkände 2022-02-16 samrådsrådshandlingarna upprättade 2021-12-16; KS § 33 Dnr 2022/66.

## 8. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR, LEDNINGAR

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten och har direkt utfart till allmän väg. Fastigheten är ej belastad med några servitut.

Ledningskollen Berörda ledningsägare	Svar
Ellevio AB	Inga ledningar
Färgelanda kommun, Fjärrvärme	Inga ledningar
IP-Only Networks AB	Inga ledningar
Skanova	Teleledning - karta
Trafikverket	Inga ledningar
Vattenfall Eldistribution	Karta visar endast servisledning från allmän väg
Västra Färgelanda fiber	Inga ledningar
Västvatten AB	VA-ledningar - karta
Östra Valbodalen Fiber	Inga ledningar

Hänsyn bör tas vid markarbeten i närheten av elledningar som finns på fastigheten i enlighet med Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och ändringar i VA-förhållanden ska anmälas till huvudmannen för ledningarna.



## 9. PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR

Vid ändring av detaljplan krävs i vanliga fall ingen ny plankarta. Utsnitt av detaljplan för aktuell fastighet limmas in på befintlig plankarta.

### BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS

Detta dokument är en komplettering till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas i detta dokument är gällande.

#### KVARTERSMARK – PBL 4 kap. 5§

De tidigare bestämmelserna för kvartersmark A, har utgått som användbar bestämmelse och ersatts med beteckningen B, bostäder.

#### OMFATTNING – PBL 4 kap. 11§

Befintlig detaljplan medger 2 våningar med en maximal byggnadshöjd på 6 meter. Egenskapsbestämmelsen ändras från antal våningar till högsta totalhöjd 6 meter. För komplementbyggnader gäller en våning, max byggnadshöjd på 3 meter. Det ändras till en högsta totalhöjd på 4,5 meter. Ett tillägg till egenskapsbestämmelserna är att en taklutning mellan 25-35 grader införs. Komplementbyggnader måste underordna sig huvudbyggnaden.

$h_1$	4,5	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter
$h_2$	6,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter
$\alpha_1$		Taklutningen ska vara mellan 25-35 grader
$e_1$	60,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m <sup>2</sup>
$e_2$	250,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m <sup>2</sup>

#### PLACERING – PBL 4 kap. 16§

Egenskapsbestämmelserna avseende utnyttjandegrad justeras så att komplementbyggnader kan byggas.

#### SKYDD AV KULTURVÄRDEN – PBL 4 kap. 16§

För att säkerställa kulturvärden enligt kulturmiljöprogrammet med den kulturhistoriska bygginventeringen har egenskapsbestämmelser för varsamhet införts.

$k_1$	Fönstrens storlek och placering i fasaden ska bevaras
$k_2$	Fasadens material ska vara trä

#### SKYDD AV NATURVÄRDEN – PBL 9 kap.12 §

$n_1$	Marklov krävs för fällning av träd med mer än 0,8 meter i diameter 1,3 meter över mark.
-------	---

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tidigare detaljplan pekade inte ut något u-område på fastigheten.

Genomförandetiden är 60 månader inom planändringsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

## 10. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. Den föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljökvalitetsnormerna då planändringen endast innebär en mindre justering av befintliga bestämmelser.

### RISKER - ÖVERSVÄMNING:

Fastigheten ligger utanför områden med risk för översvämning (Klimatanpassningsplan Färgelanda kommun 2019-12-12, sid 11)

### RISKER - BELASTNING PÅ TEKNISKA SYSTEM VID EXTREMVÄDER:

Fastigheten ligger högt i terräng och befintliga elledningar finns under mark.

### RISKER - SKRED OCH RAS:

Fastigheten ligger till största del på berg (SGU, Jordartskarta 1:25 000–1:100 000). Skredrisk föreligger ej.

### RISKER - NÄRHET TILL KOMMUNIKATIONSLEDER:

Alla vägar i Färgelanda kommun saknar förbud för farliga godstransporter.

Fastigheten ligger 100 m från väg nr 2081, Hedekasvägen, med en trafikbelastning 1790 ÅDT. Fara för olyckor med godstransporter bedöms inte utgöra något hinder för detaljplaneändringen.

### MILJÖKVALITET - LUFT

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten. De ämnen som mest bidrar till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Då fastigheten befinner sig på en höjd ca 100 från Hedekasvägen (1790 antal fordon per dygn, år 2013), bedöms luftföroreningar inte utgöra någon fara. Föroreningar i utomhusluften ska understiga gränsvärdena i Miljökvalitetsnormen - SFS 2010:477, vilket de bedöms göra. Utredning 10:1 - Trafikutredning Avstånd till väg 2081, Hedekasvägen och utredning 10:2 - Trafikutredning ÅDT.

### MILJÖKVALITET - VATTEN

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten, SFS 2004:660

### MILJÖKVALITET - BULLER

Då fastighetens placering är ca 100 m från Hedekasvägen med 1790 antal fordon per dygn (år 2013) och med en ekvivalentnivå utomhus vid fasad på ca 51 dB(A) bedöms buller inte utgöra något problem för boendemiljön. Utredning 10:3 - Trafikutredning Buller.

Boendemiljöernas bullernivåer skall ej överstiga:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

### BARN OCH UNGAS UTEMILJÖER

Tillgång till grönområden, utbud av lekplatser och ytor för spontanidrott är viktiga aspekter som ska beaktas i samhällsplaneringen; aktuell fastighet är omgiven av grönytor på tre sidor.

Tillgänglighet mellan bostad, skola och fritidsaktiviteter och att dessa miljöer är trygga och säkra är även viktiga aspekter. Barnens behov enligt Barnkonventionen anses vara tillgodosedda. Se utredning 10:4 - Barnperspektivet Skolvägar.



## 11. BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål.

Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed erfordras ingen miljöbedömning.

## 12. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av ändring av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

### 12.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDPLAN

Planen hanteras med standardförfarande och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antagits i kommunfullmäktige om den inte överklagas.

#### PRELIMINÄR TIDPLAN

Beslut om samråd, Kommunstyrelsen: februari 2022

Beslut om granskning, Kommunstyrelsen: juni 2022

Beslut om antagande, Kommunfullmäktige: december 2022

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år (60 månader) och räknas från den dagen planändringen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planändringen.

Om planändringen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning. 5 år bedöms som en rimlig tid, då åtgärderna för att omvandla fastigheten till Bostadsändamål är enkla att genomföra.

#### HUVUDMANNASKAP

Ändringen av detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Planområdet består enbart av kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom området.

## 13. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvariga handläggare för ändringen av detaljplanen är Anna Lena Sörensson och Camilla Widekär, sektor samhällsutveckling i Färgelanda kommun. I arbetet med framtagandet av detaljplanen har dessutom Ada Arenander och Allan Ahlman (kvalitetssäkring) Ateljé Arkitekten i Väst AB medverkat.

Färgelanda kommun, 4 november 2022