

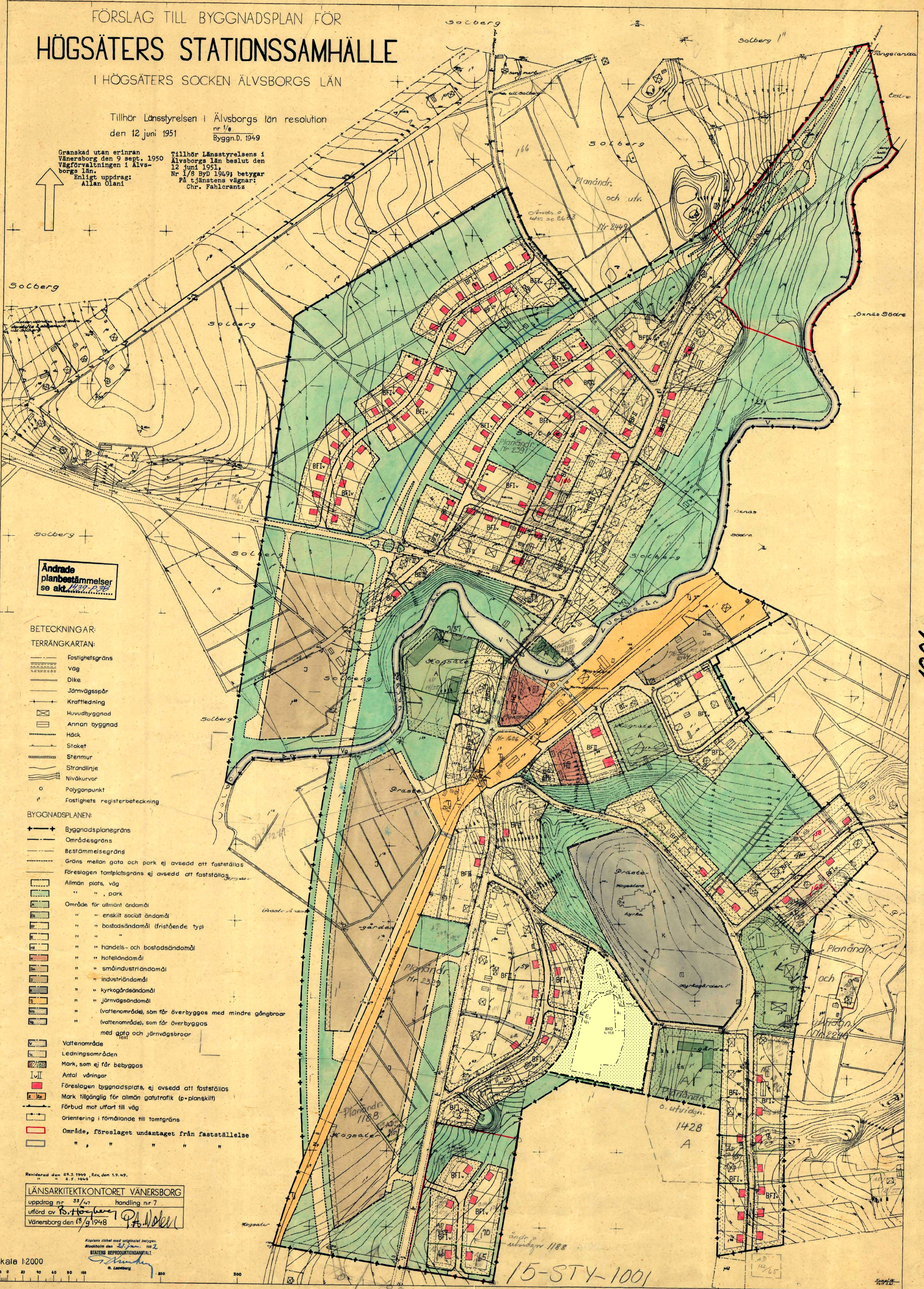
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN FÖR HÖGSÅTERS STATIONSSAMHÄLLE

I HÖGSÅTERS SOCKEN ÄLVSBORGS LÄN

Tillhör Länsstyrelsen i Älvsborgs län resolution
nr 1/a
den 12 juni 1951 Byggn.D. 1949

Granskad utan erinran
Vänersborg den 9 sept. 1950
Vägförvaltningen i Älvs-
borgs län.
Enligt uppdrag:
Allan Olani

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
12 juni 1951.
Nr 1/8 Byg 1949) betyggar
På tjänstens vägnar:
Chr. Fahlerantz

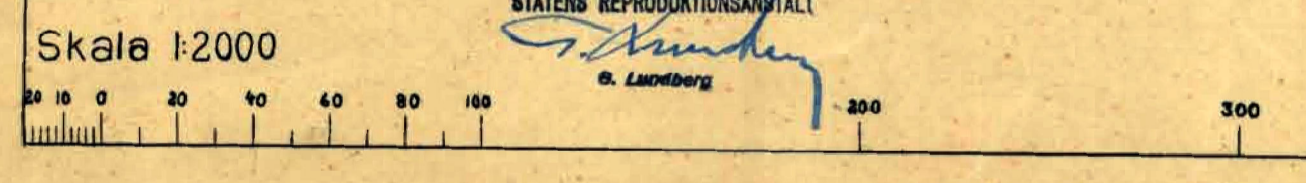


Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1188-1189

- BETECKNINGAR:**
- TERRÄNGKARTAN:**
- Fasthetsgräns
 - Väg
 - Dike
 - Järnvägsspår
 - Kraftledning
 - Huvudbyggnad
 - Annan byggnad
 - Häck
 - Staket
 - Stenmur
 - Strandlinje
 - Nivåkurvor
 - Polygonpunkt
 - Fasthets registerbeteckning
- BYGGNADSPÅNEN:**
- Byggnadsplansgräns
 - Områdesgräns
 - Bestämmelsegräns
 - Gräns mellan gata och park ej avsedd att fastställas
 - Förelagten tomtegräns ej avsedd att fastställas
 - Allmän plats, väg
 - " " park
 - Område för allmänt ändamål
 - " " enskilt socialt ändamål
 - " " bostadsändamål (fristående typ)
 - " " handels- och bostadsändamål
 - " " hotelländamål
 - " " småindustriändamål
 - " " industriändamål
 - " " kyrkogårdsändamål
 - " " järnvägsändamål
 - " (vattenområde), som för överbyggs med mindre gångbroar
 - " (vattenområde), som för överbyggs med gata och järnvägsbroar
 - Vattenområde
 - Ledningsområden
 - Mark, som ej får betyggas
 - Antal våningar
 - Förelagten byggnadsplats, ej avsedd att fastställas
 - Mark tillgänglig för allmän gatutrafik (p-planstift)
 - Förbud mot utfart till väg
 - Orientering i förhållande till tomtegräns
 - Område, förelagten undantaget från fastställelse
 - " " " " " "
 - " " " " " "

Reviderad den 29.2.1949, Rev. den 1.9.49,
2.7.1949

LÄNSARKITEKTKONTORET VÄNERSBORG
uppdrag nr 32/47 handling nr 7
utförd av B. Högberg
Vänersborg den 18/9 1948



1001.I (Ge II rull) St-planer

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 plankarten.

GRÄNSLINJER

- Planändringsområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- D Vård
- K Kontor
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med kompletterbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h₁ 10,6 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter
h₂ 4,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

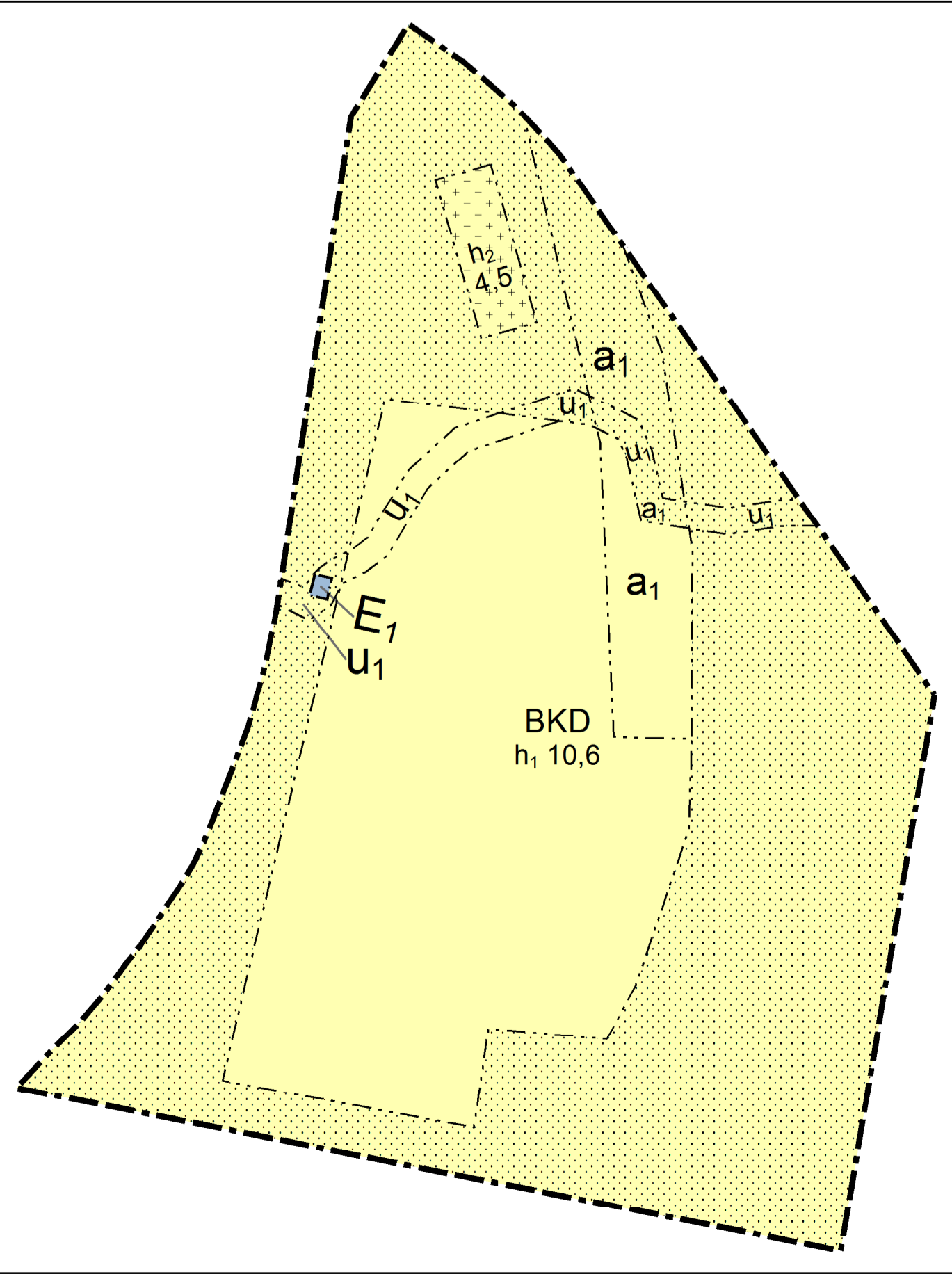
Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för all permanent schaktning i markerat område.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år. Gäller endast planändringarna.

Antagen av Kommunfullmäktige i Färgelanda kommun enligt beslut 2023-04-12 § 17.
Laga kraft 2023-05-09



KARTA ÖVER
 BYGGNADSPANE- OCH UTOMPLANSOMRÅDE I
 HÖGSÅTERS STATIONSSAMHÄLLE
 HÖGSÅTERS SOCKEN, ÄLVSBERGS LÄN

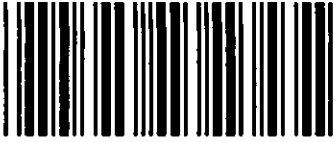
Tillhör Länsstyrelsens i
 Älvsborgs län beslut den
 12 juni 1951
 Nr. 1/2 Byg. 1949; betyggar
 På tjänstens vägnar:
 Chr. Fahlcrantz

Kartans stiftelse och utgåva betyggar
 Skapades av H. J. J. J. J.
 SÄLTERS REPROGRAFISKA
 S. J. J. J.
 i Lund

Ändrade
 planbestämmelser
 se akt. 1/2. 1. 2. 3.

— länstyrelsens resolution den 12.6.1951 fastställt gräns för utomplansområde
 — länstyrelsens resolution den 12.6.1951 fastställt gräns för byggnadsplan

Skala 1:2000



Akt nr:

15-STY-1001

AU\$15-STY-1001

Ändrade
planbestämmelser
se akt...1439-P.36...

Dygnadsplan o utomplans-
bestämmelser.

Nydygnadsförordning - 108384.

15-STY-1001

Ar 1001

17 skrivna sidor
1 " plan (BL)
1 " prot. (upl.)

Avskrift.

IIIG9 96 53.

Resolution.

Den 2 november 1939 bestämde länsstyrelsen ett förslag till byggnadsplan skulle uppgöras för visst område av Högsätters stations-samhälle i Högsätters jordregistersocken och kommun. I samband där-med meddelade länsstyrelsen förbud tills vidare intill den 1 januari 1942 att utan tillstånd av länsstyrelsen verkställa nybyggnad inom området. Förbudet förnyades senast den 30 december 1950 att gälla tills vidare intill dess byggnadsplan fastställes för området, dock längst till utgången av år 1953.

Den 12 juni 1951 fastställde länsstyrelsen byggnadsplan för del av ovannämnda område enligt ett av länsarkitektkontoret uppgjort förslag, därvid från fastställelse undantogs fyra å byggnadsplanekartan angivna områden. För övriga delar av det i länsstyrelsen ovannämnda beslut den 2 november 1939 angivna området fastställdes samtidigt utomplansbestämmelser.

Länsarkitekten har i skrivelse till länsstyrelsen den 10 december 1953 föreslagit, att förbud mot nybyggnad borde förlängas beträffande nedannämnda, vid fastställandet av byggnadsplanen undantagna område. För de övriga tre undantagna områdena erfordrades enligt länsarkitektens mening ej förlängning av förbudet.

Länsstyrelsen prövar med stöd av 108 § byggnadslagen skäligen meddela fortsatt förbud att utan tillstånd av länsstyrelsen verkställa nybyggnad å den del av fastigheten Solberg 1⁴ i Högsätters jordregistersocken, som i norr gränsar till allmänna vägen nr 1091, i öster till länshuvudvägen nr 172, i söder till en i byggnadsplanen fastställd väg belägen cirka 85 meter söder om allmänna vägen nr 1091 samt i väster till gränsen mot fastigheten Solberg 1¹⁶. Förbudet skall gälla intill dess byggnadsplan för området fastställts, dock längst intill utgången av år 1956.

Beslutet skall jämlikt 151 § byggnadslagen lända till efter-
utan avgift.

17 -

rättelse utan hinder av förd klagan.

Detta beslut skall underställas Kungl. Maj:ts prövning.

Den, som icke åtnöjes med detta beslut, äger att däruti hos Kungl. Maj:t i underdånighet söka ändring genom besvär, vilka skola till Kungl. Kommunikations- departementet senast inkomma, om enskild part klagar, å trettionde, och, om menighet klagar, å fyrtiofemte dagen efter härav erhållen del, den 7 dagen oräknad, då sådant sker, eller, om besvärstidens slutdag inträffar å sön- eller helgdag, å nästa söckendag därefter; varande den klagande även medgivet att på eget äventyr i betalt brev med allmänna posten insända besvären till nämnda departement.

Vänersborg i landskansliet den 30 december 1953.

På länsstyrelsens vägnar:

Chr. Fahlcrantz.

Birger Carle.

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

[Handwritten signature]

Byggnadsplan i utomplansbestämmelser
Nr 1001

JUN 15 1951
Älvsborgs läns
lantmätarkontor

LÄNSSTYRELSEN
I
ÄLVSBORGS LÄN
Landskansliet

Tr 1/8 ByD 1949.

Länsstyrelsens i Älvsborgs län
resolution i fråga om fastställande
av byggnadsplan och utomplansbestämmel-
ser samt byggnadsordning för Högsäters
stationssamhälle; Efter anslag given
Vänersborg i landskansliet den 12 juni
1951.

Den 2 november 1939 bestämde länsstyrelsen, att förslag till byggnadsplan skulle uppgöras för ett område av Högsäters stationssamhälle i Högsäters socken, som å en till ärendet hörande karta utmärktes med heldragen grön gränslinje.

Med skrivelse den 23 december 1948 har länsarkitekten hit överlämnat ett av länsarkitektkontoret uppgjort förslag till byggnadsplan för viss del av ovannämnda område. I samband därmed föreslog länsarkitekten, att utomplansbestämmelser måtte fastställas för de delar av det beslutade byggnadsplaneområdet som ej inginge i det föreliggande byggnadsplaneförslaget. Därjämte borde enligt länsarkitektens mening byggnadsordning fastställas för byggnadsplane- och utomplansområdena.

Sedan byggnadsplaneförslaget jämte av länsstyrelsen upprättade förslag till utomplansbestämmelser och byggnadsordning genom kungörelse den 31 oktober 1949 utställets för granskning, har till länsstyrelsen inkommit ett antal anmärkningsskrifter. Med anledning därav har byggnadsplaneförslaget i vissa delar omarbetats, varefter av ändringarna berörda markägare samt vederbörande kommunalnämnd och byggnadsnämnd beretts tillfälle att taga del av det ändrade förslaget.

Utan avgift.

Överlantmätaren.

Yttranden hava avgivits av överlantmätaren, länsarkitekten, vägförvaltningen och distriktsingenjören för vatten och avlopp i länet, lantbruksnämnden i länets norra område samt vederbörande landsantikvarie, varjämte ärendet behandlats å länsrådssammanträde den 31 maj 1951.

Länsstyrelsen har tagit handlingarnas innehåll i övervägande och finner, med stöd av 107 § byggnadslagen, skäligt fastställa ifrågasvarande byggnadsplan, därvid dock från fastställelse undtagas fyra områden, av vilka å byggnadsplanekartan två angivits med röd och två med blå heldragen begränsningslinje.

Tillika fastställer länsstyrelsen följande

"Byggnadsplanebestämmelser.

} 1.

Byggnadsplaneområdets användning.

Mom. 1. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Mom. 2. Med Es betecknat område får användas endast för enskilt socialt ändamål.

Mom. 3. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva inredning av lokaler för handel och hantverk samt garage för å tomten boendes privata behov.

Mom. 4. Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål.

Mom. 5. Med H betecknat område får användas endast för hotell-, restaurant- och handelsändamål. För rörelsen erforderligt garage må

dessutom inredas. Därjämte må bostäder inredas, dock ej i större utsträckning än som erfordras för i rörelsen anställd personal.

Mom. 6. Med Jm betecknat område får användas endast för hantverks- och småindustri eller andra därmed jämförliga ändamål, av beskaffenhet att icke medföra brandfara eller sanitär olägenhet för närboende. Bostäder må dock här uppföras ehuru icke i större utsträckning än som erfordras för respektive anläggningars tillsyn och bevakning.

Mom. 7. Med J betecknat område får användas endast för industriellt och därmed jämförligt ändamål. Bostäder må dock här uppföras ehuru icke i större utsträckning än som erfordras för respektive anläggningars tillsyn och bevakning.

Mom. 8. Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål och för begravningsändamål.

Mom. 9. Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

Mom. 10. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas.

Mom. 11. Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre gångbroar.

Mom. 12. Med Vg betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för erforderliga gatubroar.

§ 2.

Mark, som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

§ 3.

Mark avsedd för ledningar och allmän trafik.

Mom. 1. Å med u betecknad mark får anordningar icke vidtagas, som hindra underjordiska, allmänna ledningars framdragande och underhåll.

Mom. 2. Med z betecknad mark skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

Mom. 3. Å med zp betecknad mark skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik, och får korsningen mellan trafiklederna endast utföras planskild.

§ 4.

Byggnadsstätt.

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

Tomters antal och minsta storlek.

Inom med F betecknat område må inom samma kvarter ej bildas flera tomter än vad å byggnadsplanekartan illustrationsvis angivits. I intet fall må tomts areal understiga 450 m².

§ 6.

Del av tomt som får bebyggas, antal byggnader och lägenheter ävensom viss annan begränsning av byggnadsrätten.

Mom. 1. Å med BF betecknat område får tomt bebyggas med endast en bostadsbyggnad och ett uthus. Byggnadernas sammanlagda areal får ej överstiga 160 m² därav uthuset 40 m². Byggnad får icke innehålla mer än en lägenhet. Dock äger byggnadsnämnden där så prövas lämpligt medgiva inredandet av ytterligare en lägenhet. I uthus får bostäder icke inredas.

Mom. 2. Å med HBF betecknat område får tomt bebyggas med endast en bostadsbyggnad med en areal av högst 250 m². Vad i denna paragraf mom. 1 stadgas angående antalet lägenheter skall här icke äga tillämpning.

Mom. 3. Inom med F betecknat område må tomt med mindre areal än 1500 m² icke bebyggas om icke ledningar för avlopp enligt en av hälsovårdsnämnden godkänd plan anläggas före eller i samband med byggnadsföretaget.

Mom. 4. Med A, Es, HBFI samt HII betecknade områden får icke bebyggas om icke avloppsledningar enligt en av hälsovårdsnämnden godkänd plan anläggas före eller i samband med byggnadsföretaget.

§ 7.

Byggnads läge.

Inom med F betecknat område, som till någon del är begränsad^{av/}med fyllda cirklar betecknad linje, får huvudbyggnad läggas intill 3 meter från den gräns mot grannfastighet, som ligger på samma sida om huvudbyggnaden som nämnda linje, och skall läggas minst 9 meter från gräns mot grannfastighet på motsatta sidan.

§ 8.

Hushöjd.

Mom. 1. Å med I eller II betecknade områden får byggnad icke uppföras till större höjd än 5,6 respektive 7,2 meter.

Mom. 2. Å med Jm och Tj betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.

Mom. 3. Å med A, Es, K och J betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.

§ 9.

Våningsantal.

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med högst en respektive två våningar.

Mom. 2. Där ej särskilt våningsantal finnes angivet får byggnad uppföras till det antal våningar, som inrymmas under ett plan förlagt på den för byggnaden föreskrivna största hushöjden.

Mom. 3. Å med v betecknat område må utöver stadgat våningsantal vind inredas.

§ 10.

Förbud mot utfartsväg till gata.

Mom. 1. Till gatudel, som begränsas av med fyllda trianglar betecknad linje får utfart för körtrafik från angränsande fastighet icke anordnas.

§ 11.

Allmänna bestämmelser.

Vad som stadgas angående tomt skall i tillämpliga delar även gälla tomtplats."

Vidare fastställer länsstyrelser, med stöd av 119 § byggnadslagen, följande utomplansbestämmelser för de delar av det i länsstyrelsens ovannämnda resolution den 2 november 1939 angivna området, som icke omfattas av den fastställda byggnadsplanen.

"Utomplansbestämmelser

Utöver de föreskrifter angående byggnadsverksamheten inom utomplansbestämmelseområde på landet som gälla enligt byggnadsstadgan och övriga författningar skola i vad avser andra byggnader än ekonomibyggnader till jordbruksfastighet x) följande utomplansbestämmelser gälla för Högsäters utomplansområden i Högsäters kommun.

x) Anm.: Detta innebär icke att ekonomibyggnader till jordbrukafastighet fritagas från de byggnadsreglerande föreskrifter, som finnas i byggnadsstadgan och andra författningar, t.ex. lagen om allmänna vägar.

§ 1.

Tomtplats som avses för bebyggande med böningshus får icke givas mindre areal än 1.500 m².

Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må mindre areal än ovan sagts kunna av byggnadsnämnden medgivas, dock ej under 800 m².

§ 2.

Av tomtplats får högst en femtedel bebyggas.

P tomtplats får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader (uthus, ekonomibyggnader o.dyl.) uppföras. Innehåller tomtplats en areal av minst 1.600 m² äger dock byggnadsnämnden medgiva, att ytterligare en huvudbyggnad får uppföras å tomtplatsen.

§ 3.

Byggnad får ej läggas närmare enskild vägs mittlinje än 9 meter. Byggnadsnämnden må likväl vid sådan väg av ringa trafikbetydelse kunna medgiva mindre avstånd till mittlinjen, dock ej under 6 meter.

Byggnad får ej läggas närmare gräns mot allmän eller enskild väg än 4,5 meter.

Angående uppförande i övrigt av byggnad utmed allmän väg är stadgat i lagen om allmänna vägar.

§ 4.

Byggnad som ej sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet skall uppföras på ett avstånd från tomtplatsens eller fastighetens gräns av minst 6 meter, då fråga är om huvudbyggnad, och minst 4,5 meter, då fråga är om gårdsbyggnad. Byggnadsnämnden äger dock medgiva att gårdsbyggnad, varom här är fråga, uppföres i gränsen eller på mindre avstånd från denna än 4,5 meter, där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.

§ 5.

Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats skall vara minst 12 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas och brandsäkerheten ej eftersättes, äger byggnadsnämnden dock medgiva att avståndet minskas till lägst 3 meter, där fråga är om avstånd mellan mindre gårdsbyggnad och annan byggnad, samt eljest till lägst 9 meter. Under samma förutsättningar äger nämnden även medgiva att huvudbyggnad och mindre gårdsbyggnad sammanbyggas.

§ 6.

Mom. 1. Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, ej innehålla mer än två våningar och ej inrymma flera än två bostadslägenheter.

Mom. 2. Gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3 meter och ej innehålla mer än en våning.

Om så finnes påkallat för att tillgodose behovet av lämpliga lokaler för jordbruk, industri, hantverk eller handel, liksom också eljest då särskilda skäl föreligga, äger byggnadsnämnden medgiva större höjd för det kan ske utan olägenhet.

I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger dock byggnadsnämnden medgiva att i gårdsbyggnad inredas enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet.

§ 7.

För industriellt eller därmed jämförligt ändamål får byggnad ej uppföras eller inredas, för detta kan medföra olägenheter med hänsyn till sunnhet, brandsäkerhet och trevnad.

§ 8.

Fråga om avvikelse från dessa utomplansbestämmelser prövas av länsstyrelsen i den mån icke byggnadsnämnden jämlikt byggnadsstadgan äger medgiva avvikelsen."

Slutligen finner länsstyrelsen, med stöd av 102 § byggnadsstadgan, skäligt att för ifrågavarande byggnadsplane- och utomplansområden utfärda följande

"Byggnadsordning.

§ 1.

Inom område för vilket utomplansbestämmelser fastställts skall byggnadsnämnden särskilt vaka över att områdets bebyggande sker på ett i möjligaste mån enhetligt och planmässigt sätt samt tillse att de enskilda byggnaderna om möjligt grupperas efter bestämda byggnads-linjer. Nämnden bör vid prövning av ansökan om byggnadslov förvissa sig

om att byggnaden med hänsyn till sitt läge icke motverkar eller försvårar områdets framtida ordnande medelst detaljplan.

Om byggnads yttre och inre anordnande m.m.

§ 2.

Utanför i byggnadsplan angiven byggnadslinje mot väg eller förgård må yttertrappor och andra utsprång anordnas endast i den mån byggnadsnämnden så prövar kunna ske utan olägenhet för vägtrafiken.

§ 3.

Mom. 1. Grundmur eller grundpelare, som icke lägges på berg, skall nedföras till frostfritt djup.

Mom. 2. Där källare anordnas skola grundmur och källargolv så utföras eller behandlas samt omgivande mark så dräneras, att källaren blir väl skyddad mot fukt. Vad här sagts om källargolv gäller även annat golv som lägges direkt på marken.

Där källare ej anordnas skall marken invid grundmurarna och under byggnaden på tillfredsställande sätt dräneras, varjämte matjord under byggnaden skall bortschaktas, bottenvåningens bjälklag väl isoleras mot kyla, fukt, dunster och annan olägenhet samt det fria utrymmet därunder väl ventileras.

Mom. 3. Murar och väggar skola på betryggande sätt fuktisoleras från grunden.

§ 4.

Mom. 1. Byggnad som uppföres i gräns mot grannfastighet skall avskiljas från grannfastigheten medelst brandmur, såvida ej fram-

förvarande område till minst 12 meters bredd är undantaget från bebyggande.

Brandmur skall uppföras antingen av massivt bränt tegel med en volymvikt av minst 1,1 kg per dm^3 , varvid muren skall hava en tjocklek av minst 23 centimeter, eller ock i annan av Kungl. byggnadsstyrelsen godkänd konstruktion.

Brandmur skall uppföras från grunden till byggnadens tak. Är taket av samma höjd som grannhusets skall brandmur vid eller inom byggnad för industriellt ändamål uppdragas 50 centimeter och annan brandmur 30 centimeter över taket; dock må byggnadsnämnden, där fara för elis uppkomst prövas ringa, efter brandchefens hörande medgiva undantag härifrån, om takets undersida förses med brandhärdig beklädnad till en bredd av minst 60 centimeter närmast brandmuren. Takpanel eller annat trävirke är yttre väggbeklädnad får icke framdragas över brandmur.

Mom. 2. Gemensam brandmur må, om byggnadsnämnden så prövar utan olägenhet kunna ske och grannar därom äro ense, anordnas för hus som avses att byggas mot varandra i gräns mellan grannfastigheter. I sådan brandmur får icke införas träbjälke eller järnbalk, rökrör, imrör eller annan luftkanal, ej heller slits.

Anordnas gemensam brandmur, får murgemenskapen /av en/ hävas mot den andres bestridande.

Mom. 3. Befrielse från i mom. 1 stadgad skyldighet att uppföra brandmur kan i fråga om bostadshus, som avses att sammanbyggas i

gräns mellan grannfastigheter och som vart och ett icke inrymmer mer än två lägenheter, av byggnadsnämnden medgivas, om grannar därom äro ense och husen anordnas på ett mot brandfara betryggande sätt. Därest byggnadernas sammanlagda planyta överstiger 300 m² m² medgivande lämnas endast under förutsättning, att huslängan medelst brandmurar i fastighetsgränser uppdelas i delar om högst 300 m² planyta.

Mom. 4. Anstånd med eller befrielse från skyldigheten att uppföra brandmur i fastighetsgräns kan av byggnadsnämnden medgivas i fråga om industri- eller hantverksbyggnad i högst en våning, så ock för uthus, där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek, avstånd till byggnad å grannes fastighet och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske.

§ 5.

Byggnadsnämnden äger föreskriva att byggnad skall, i den mån så erfordras, vara försedd med takluckor eller andra öppningar för uppstigning på taket.

Uppstigningsöppning skall hava ett dagermått av minst 50x60 centimeter. Uppstigningsöppning i yttertak skall vara försedd med lucka av plåt. Fönster i sådan lucka skall utgöras av trådglas.

§ 6.

Där i verkstäder eller andra anläggningar, som kunna medföra eldfara, väggar och tak av trä förekomma, skola dessa förses med åtminstone flamskyddande beklädnad.

§ 7.

För vinnande av tillfredsställande luftväxling inom byggnad skall

gräns mellan grannfastigheter och som varit och ett loka inrymmer mer än två lägenheter, av byggnadsnämnden medgivna, om grannar därom äro ense och husen anordnas på ett sådant sätt att byggnadsnämnden medger byggnaderna sammanslagna planlagt översiktligt 300 m² medgivande i samma omfattning under förutsättning, att kvaliteten meddelat brandmyndigheterna i fastigheterna uppges i detalj om högst 300 m² planlagt.

§ 10. A. Anstånd med eller frielse från skyldigheten att

uppföra brandmur i fastigheter kan av byggnadsnämnden medgivna i fråga om inbrotts- eller brandskydd i högst en våning. Så och för utrensning, där nämnden efter grannens hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek, svårtyd till byggnad & grannens fastighet och andra omständigheter utan olägenhet kunna äro

§ 11

Byggnadsnämnden äger föreskriva att byggnad skall, i den mån det är nödvändigt, vara försedd med klackor eller andra öppningar för

Uppställning av öppningar skall äro ett dagernytt av minst 20x60 centimeter. Uppställning av öppningar i ytterväggar skall vara försedd med luckor av plåt. Fönster i sådan lucka skall utgöras av trågglas.

§ 12

Där i verkställighet eller andra anläggningar, som kunna medföras eld- och åska, väggar och tak av trä förekomma, skola dessa förses med åtminstone en flämskyddande del i änden.

§ 13

Om utställning av föremål i utställning inom byggnad skall

iakttagas,

att i bonings- och arbetsrum samt bad- och duschrum finnes fönster eller annan anordning för införande av frisk luft och för avlägsnande av den förbrukade;

att imrör av icke brännbart material anordnas i kök eller annat utrymme för matlagning samt i tvättstuga;

att skafferier förses med friskluftsintag;

att klosettrum förses med utsugningskanal utan stängbar ventil;

samt

att till pannrum anordnas luftintag direkt utifrån, där ej undantag finnes kunna medgivas med hänsyn till anläggningens ringa storlek eller andra särskilda omständigheter.

§ 8.

Bostadslägenhet skall i fråga om såväl bjälklag som väggar i mån av behov ljudisoleras mot angränsande lokaler.

Om besiktningar.

§ 9.

Mom. 1. Skriftlig anmälan till byggnadsnämnden för besiktning skall, såvida ej nämnden med hänsyn till byggnadsföretagets art och omfattning annorlunda föreskriver, ske:

a) då grävning eller sprängning till grundbotten blivit utförd eller pålning skall påbörjas;

b) då grundläggning verkställets och byggnadsarbetet fortskridit så långt att bjälklag över markens nivå skall utläggas;

c) då byggnadens bärande stötte samt skorsten uppförts, men innan putsning verkställets eller golv inlagts (stombsiktning); samt

d) då ny byggnad är för sitt ändamål fullt färdig eller då till-, på- eller ombyggnad eller ändring av byggnad blivit fullbordad (slutbesiktning).

Mom. 2. Innan slutbesiktning verkställes skall, där byggnadsföretagets beskaffenhet föranleder därtill, brandchefen i god tid av byggnadsnämnden underrättas. Avser byggnadsarbete sådana bonings- eller arbetsrum eller andra utrymmen som icke må tagas i bruk utan hälsovårdsnämndens godkännande, skall jämväl hälsovårdsnämnden underrättas.

§ 10.

Vid slutbesiktning skall företags intyg från vederbörande skorstensfejare att skorsten för centralvärmepanna liksom för annan större pannanläggning vid röktrycksprovning befunnits tät, att eldstäder samt sådana rök- och ventilationsrör som skola sotas blivit av honom undersökta och godkända ävensom att övriga ventilationsrör, i den mån så erfordras, blivit rensade.

Allmänna bestämmelser.

§ 11.

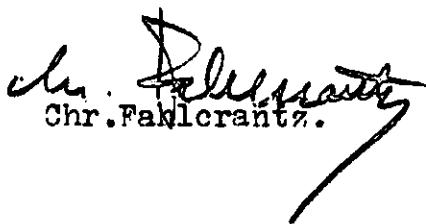
Den som gör sig skyldig till överträdelse av föreskrifterna i denna byggnadsordning dömes till dagsböter, där ej överträdelsen enligt 163 § byggnadsstadgan är belagd med straff, och vare ändock skyldig att efter föreläggande av byggnadsnämnden vidtaga åtgärder för vinnande av rättelse."

Den, som icke åtnöjes med detta beslut, äger att däruti hos

Kungl. Maj:t i underdånighet söka ändring genom besvär, vilka skola till Kungl. Kommunikationsdepartementet senast inkomma, om enskild part klagar, å trettionde, och, om menighet klagar, å fyrtiofemte dagen efter härav erhållen del, den dagen oräknad, då sådant sker, eller, om besvärstidens slutdag inträffar å sön- eller helgdag, å nästa söckendag därefter; varande den klagande även medgivet att på eget äventyr i betalt brev med allmänna posten insända besvären till nämnda departement, därest besvären avse byggnadsordningen. Avse besvären byggnadsplanen eller utomplansbestämmelserna, skola besvären vara till departementet inkomna inom en månad härefter.

År och dag som ovan.


Arvid Richert.


Chr. Fahlerantz.



**Färgelanda
kommun**

ÄNDRING AV

Detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

Dnr KS 2019/158

PLANBESKRIVNING

**Antagen av Kommunfullmäktige
i Färgelanda kommun enligt
beslut 2023-04-12 § 17.**

Laga kraft 2023-05-09



Ändringen av Detaljplanen består av:

- Underliggande plankarta med planbestämmelser med ändring, skala 1:2000, format: A0

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Ändring av detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64 (denna handling)
- Planbeskrivning, Byggnadsplan Högsäters stationssamhälle 15-STY-1001
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Skyfallsutredning – Afry 2022-05-02
- Geoteknisk utredning – Bohusgeo AB 2022-05-11
- Bullerbedömning

Denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med Byggnadsplan för Högsäters stationssamhälle 15-STY-1001

Färgelanda kommun

Sektor Samhällsutveckling

Allhemsvägen 5
458 80 Färgelanda
Tel: 0528-567 000
www.fargelanda.se

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Färgelanda kommun 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
Miljökvalitetsnormer (MKN)	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Mark, terräng, vegetation	8
Bebyggelse	8
Trafik och parkering	11
Teknisk försörjning	11
Dagvatten	12
Hälsa och säkerhet	12
Kulturmiljö	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
Fortsatt arbete	15
Medverkande i planarbetet	15

INLEDNING

Bakgrund

Gällande detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64 ger byggrätt för byggnader för allmänt ändamål. Fastighetsägaren, tillika exploitören, önskar att få använda fastigheten till vård, boende och kontor. Detta är inte möjligt med den nuvarande detaljplanen som endast tillåter användningen allmänt ändamål, åldringsvård.

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

Bygg- och trafiknämnden beslutade 2019-06-27, § 46, att lämna positivt planbesked för ändring av detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64.



Planområdets läge. Planområdet är markerat med röd linje.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett mer effektivt och ändamålsenligt nyttjande av fastigheten. Ändringen innebär att den befintliga byggrätten i planområdet ändras till en mer flexibel användning av byggnader.

Byggnaden är därmed inte begränsad till enbart användningen allmänt ändamål.

Ändringen görs med detaljplanen Högsäters stationssamhälle som grund. Ändringsplanen för fastigheten ersätts i sin helhet. Planändringen införs därför i underliggande byggnadsplankarta, så att det endast finns en plankarta för platsen.

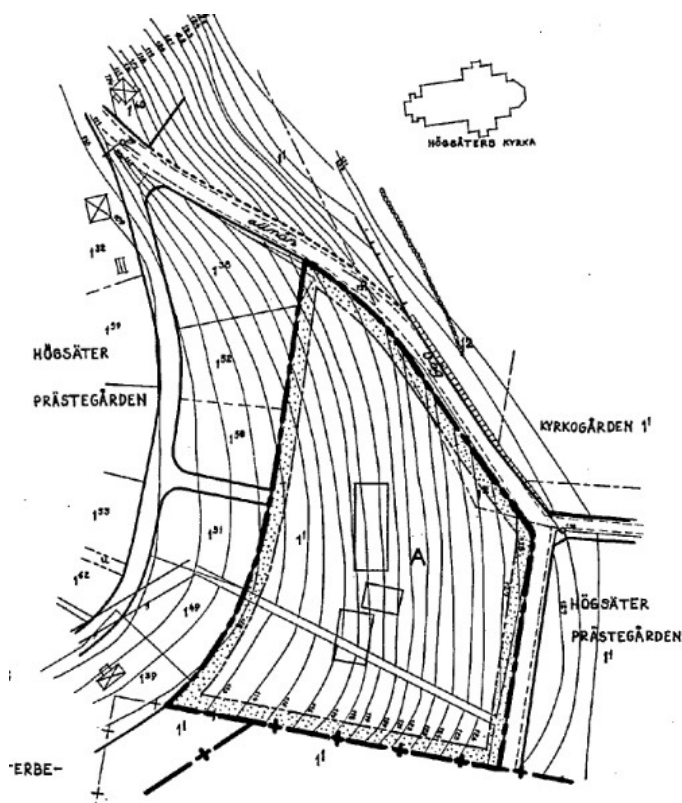
Bestämmelsen för högsta byggnadshöjd (10,6 meter) kvarstår för huvudbyggnaden, men begränsning sker av byggrätt för att tillgodose markstabiliteten och den naturliga infiltrationen inom fastigheten.

Planområdet för ändringen

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Högsäter och omfattar hela fastigheten Högsäters Prästgård 1:64, på 14 277 kvadratmeter. Fastigheten gränsar till väg och Högsäters kyrka i norr, bostadsbebyggelse i väst och jordbruksmark i öster och söder.

Ändringen omfattar hela underliggande planområdet för ändringsplanen.



Gällande detaljplaneändring av Högsäters stationssamhälle, där fastigheten enbart kan användas för allmänt ändamål, åldringsvård.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av exploatören Tallbacken Fastighets 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 bakomliggande och gällande detaljplanen Högsäters stationssamhälle. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser samt de överväganden som planen baseras på när den togs fram.

Plangränsen i underliggande plan sammanfaller inte helt med dagens fastighetsgräns för fastigheten Högsäter Prästgård 1:64. En ny grundkarta har därför upprättats i samband med det pågående planarbetet. Ändringen innebär däremot inte någon påverkan på fastighetsbildningen.

Detaljplaneändringen 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.

Plankartan är framtagen utifrån Boverkets allmänna råd BFS 2020:6.

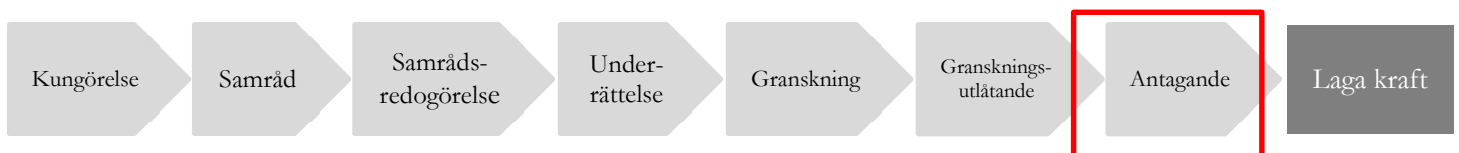
Utökat förfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet bedrivs med ett så kallat utökat förfarande.

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen då fastigheten/platsen pekas ut att användas för allmänt ändamål. Översiktsplanen fastställde den befintliga användningen på fastigheten och nuvarande ändring avser att ha kvar användningen vård.

Planändringen är 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 5.

Vid utökat förfarandet ingår kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft i planprocessen.



Utökat förfarande. I det aktuella skedet ska planen antagas av Kommunfullmäktige.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Detaljplan

Underliggande/gällande detaljplan vann laga kraft 1953-10-20 och är en ändringsplan. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan ger byggrätt för allmänt ändamål, åldringsvård. Hela fastigheten får bebyggas utom längs fastighetsgräns, som är prickad 6 meter in.

Ändringsplanen hävs i sin helhet och nuvarande planändring införs på plankartan för Byggnadsplan för Högsäters stationssamhälle (15-STY-1001), som vann laga kraft 1951-06-12.

Undersökning

När man tar fram eller ändrar en detaljplan ska en undersökning utföras för att bedöma om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan - se 6 kap, 11 § Miljöbalken (1998:808, MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Ställningstagande

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i förhållande till det som behöver ändras i gällande plan.

De ändringar som är tänkta innebär små konsekvenser.

Bedömningen är således att genomförandet av ändringen inte kommer 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 bestämmelse om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. i miljöbalken påverkas. Inte heller påverkas möjligheten att uppfylla bestämmelserna beträffande områdesskydd eller artskydd.

Strandskydd

I planområdet finns inget strandskydd som behöver upphävas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning.

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljö belastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljö kvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Det finns miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Tillräckligt stora sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Färgelanda kommuns översiktsplan har som mål att uppnå rekommenderad god status för vatten:

- *Nybebyggelse, vägdragning eller andra åtgärder som medför någon belastning från dagvattenavrinning, avlopp eller annat utsläpp, på en ytvattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer skall lokaliseras och utformas så att den ekologiska och kemiska statusen inte försämras och/ eller så att en förbättrad status inte förhindras.*
- *Nybebyggelse, vägdragning eller andra åtgärder som medför någon belastning från dagvattenavrinning, avlopp eller annat utsläpp, på en grundvattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer skall lokaliseras och utformas så att den kemiska och kvantitativa statusen inte försämras och/ eller så att en förbättrad status inte förhindras.*

Recipient för planområdet är Örekilsälven som är klassad som en grundvattenförekomst (WA42917362) och dricksvattenförekomst enligt Vattendirektivet (2000/60/EG artikel 7). Både den kemiska och kvantitativa statusen fastställdes 2021-12-20 som god. Transport och infrastruktur är klassificerade som påverkanskällor och anses ha betydande påverkan på grund av saltning samt olyckor på väg.

Rösätters grundvattentäkt är skyddad genom vattenskyddsföreskrifter. Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen. Fastighetsägaren är skyldig att följa gällande vattenskyddsbestämmelser som skyddar vattentäkten.

Enligt Vattendirektivet (2000/60/EG artikel 7) skall erforderligt skydd säkerställas för vattenförekomster för att undvika försämring av deras kvalitet och för att minska den nivå av vattenrening som krävs för framställning av dricksvatten.

Fastigheten är bebyggd idag och ansluten till den kommunala VA-anläggningen med dricks-, spill- och dagvatten. Planändringen innebär möjlighet till boende, kontor och vård. Den ändrade användningen innebär i sig ingen ökad risk för försämring av grundvattnets status som exempelvis en mekanisk verkstad eller tillverkningsindustri hade kunnat göra. Det innebär inte heller någon ökad mängd transporter till platsen så som användningen handel kunnat göra. Antalet fordon på platsen kommer inte öka nämnvärt varpå risken för läckage av exempelvis olja eller drivmedel förblir oförändrad. Kommunen bedömer därför inte att någon ökad risk för en försämring av vattenkvaliteten föreligger.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly småpartiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM10). I Färgelanda kommun överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. Väg 172 genom Högsäter är en utsläppskälla, men har inga punktkällor som rapporterar utsläpp. Gaturummet är öppet och välventilerat.

Inga gränsvärden överskrids i kommunen och planområdet ligger inte i direkt anslutning väg 172, därför anses planförslaget inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa på grund av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Det som skiljer är att de administrativa processerna för ”bullernormen” inte finns eller är mindre omfattande i dessa kommuner jämfört med de som har över 100 000 invånare.

Planområdet ligger i en kommun där det inte finns omgivningsbuller till den nivån att regelbundna mätningar krävs. Buller bemöts vidare under rubriken ”Buller” på sida 13.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, terräng, vegetation

Planområdet utgörs av en bebyggd fastighet med en stor sluttning mot öster. Höjdskillnaden väst till öst är drygt 14 meter. Flera större träd finns inom och i anslutning till planområdet. I gällande detaljplan finns en bestämmelse om högsta byggnadshöjd för bestämmelse A på 10,6 meter, som inte kommer ändras för huvudbyggnad.



Översikt över sluttningen i planområdet.

Ändringen medför små förändringar för mark och vegetation jämfört med gällande detaljplan.

Bebyggelse

Byggnaden ligger centralt belägen på fastigheten med parkering i norr mot sluttningen och vägen mot kyrkan. Omkringliggande bebyggelse utgörs främst av en- och tvåbostadshus med inslag av några verksamheter. Husen har sadeltak och fasader som är klädda i mestadels träpanel med olika färger. Det förekommer även några tegelvillor. Öster om fastigheten ligger jordbruksmark



Exempel på omkringliggande bebyggelse. Bilden visar flera enbostadshus väster om planområdet och delar av väg 172, sett ifrån den östra delen av planområdet.



Naturmark i söder om planområdet.

Plankarta och planändring

Ändringen innebär att användningen av fastigheten utökas med bostad och kontor. Ändringen avser hela fastigheten och den gällande detaljplaneändringen för Högsäters stationsområde.

Gällande detaljplan är utformad med utgångspunkten i att ett större äldreboende skulle uppföras på fastigheten. Ändringarna ger en mer flexibel detaljplan och gör att byggnaden kan användas på ett bättre sätt utifrån platsen och behoven både nu och framåt. Den tidigare bestämmelsen A uppdateras till D för vård då bygganden ska kunna användas till detta även fortsättningsvis.

Begränsning i byggrätten är i ursprungsplanen endast en byggnadshöjd och föreslagen planändring tillför några ytterligare begränsningar. I förslaget finns plats utritad för komplementbyggnad med en byggnadshöjd på 4,5 meter, även prickad mark är utökat för att begränsa hårdgjord yta samt för att inte påverka släntstabiliteten negativt. Inom ett markerat område sätts en bestämmelse om marklov för all schaktning för att säkerställa att schaktning sker korrekt utifrån den geotekniska utredningen.

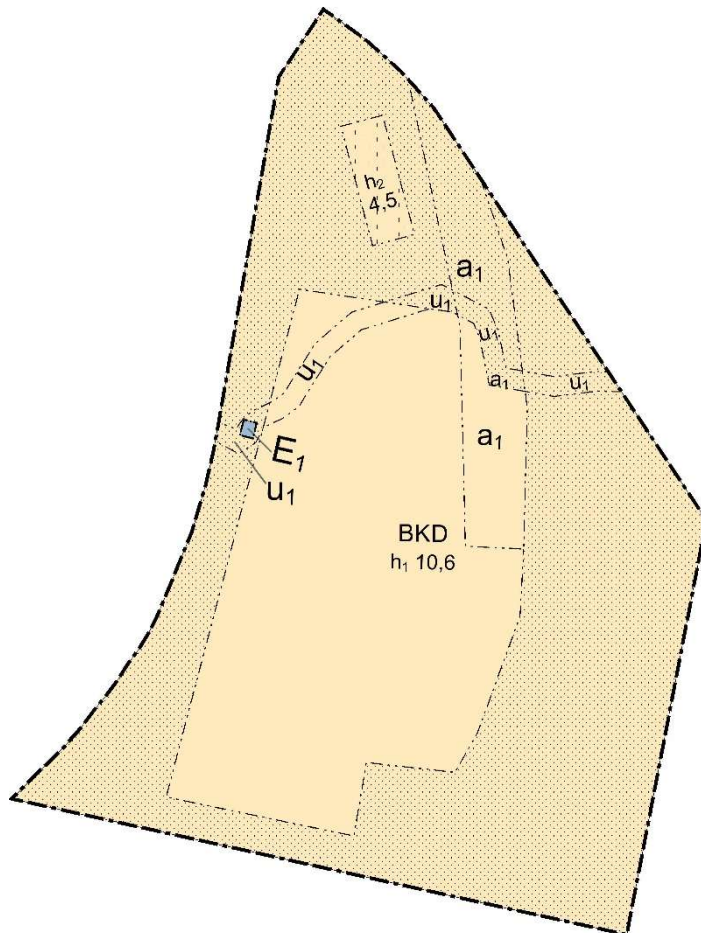
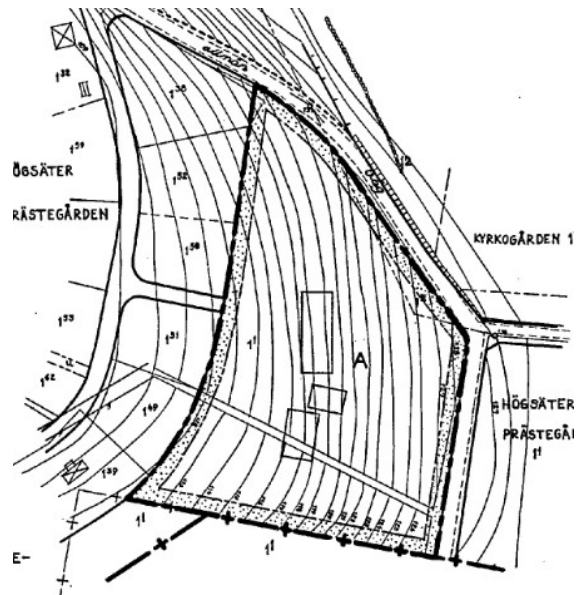


Illustration över föreslagna planändringar.
Tidigare plankarta över.
Ny plankarta till vänster.

Planändringen innebär att byggnader på fastigheten kan få flera användningsområden. Förslaget bedöms inte innebära någon ökning av skuggbildningen då det idag finns en befintlig byggnad, en stor slänt mot öster samt att begränsning om byggnadshöjd kvarstår.

Byggnadshöjden begränsas på komplementbyggnad för att vara underordnad huvudbyggnad.

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 beteckningarna

B	bostäder
K	kontor
D	vård
E1	transformatorstation

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE – PBL 4 kap 11§

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK – PBL 4 kap 16§

h1 - Högsta nockhöjd är 10,6 meter

h2 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL PBL 4 kap 6§

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

ÄNDRAD LOVPLIKT – PBL 4 kap 15§

Bestämmelse om marklov införs inom markerat område för att säkerställa att schaktning sker på ett korrekt sätt.

a1 - Marklov krävs för all permanent schaktning i markerat område

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar när planen vinner laga kraft. – PBL 4 kap 21§

Trafik och parkering

Parkering till fastigheten ska lösas inom kvartersmark. Infarten till planområdet kan ske från flera håll, men befintlig anlagd väg kommer både ifrån norr och från sydväst.

Ändringen påverkar inte möjligheterna att anlägga mer parkering inom kvartersmark om behovet skulle uppstå.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till ledningsnät för el samt det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planändringen bedöms inte påverka kapacitetsbehovet ytterligare, då hela byggnaden tidigare användes för boende och vård för äldre (åldringsvård).

Ändringen innebär ingen förändring när det gäller föreslagen hantering av dagvatten.

Område för underjordiska ledningar märks ut där både elnät samt vatten- och avloppsnät är lokaliserat. Den befintliga transformatorstationens placering markeras också ut i planändringen.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till den kommunala VA-anläggningen för dagvatten. Den nederbörd som inte infiltreras inom fastigheten ska avledas till dagvattenanläggningen.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Enligt den geotekniska undersökning som tagits fram under pågående planändring bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande för både befintliga förhållanden och för fallet med dimensionerade porttryck. I området markerat med rött på kartan i nordöstra delen av fastigheten får dock schaktning inte ske utan marklov för att säkerställa att schaktningen sker på ett säkert sätt. Bestämmelse är införd i plankartan.

Jordlagren inom planområdet bedöms vara fasta och nya byggnader kan grundläggas direkt på de naturliga jordlagren.



Vid tillfälliga schakter bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2 m. Vid långvariga schakter eller schakter till större djup kan flackare släntlutning erfordras.

Buller

En bullerutredning för trafikbuller finns inte i underliggande detaljplan. En bullerbedömning är gjord för både väg 172 och väg 2117 från fasad till vägmitt.

Båda vägarna har en hastighetsbegränsning på 50 km/h och enligt bedömningen överskrider inte bullernivå på 55 dB(A) vid fasad för någon av vägarna.

Radon

Enligt SGU:s kartvisare är uranhalten inom området ca 35 Bq/kg. Intervallet för normalradonmark för sand är enligt Radonhandboken T6:2004 mellan 25 till 50 Bq/kg, och området är således att klassas som normalradonmark. Radonnivåer bemöts inte i ursprungsplanen, men då planområdet ligger nära ett utpekade riskområde i översiktsplanen lämnas en rekommendation att bygga radonsäkert.

Skyfall

Efter samrådet har en skyfallsutredning gjorts för att visa på hur stora regnmängder (100-årsregn) påverkar både planområdet och området nedanför planområdet. Skyfallsutredningen påvisar flöden, avrinningsvägar och var vatten kan samlas om ingen åtgärd görs för att omhänderta dagvattnet. Den kommer fram till att vid skyfall kommer fritt vatten inte kunna avledas tillräckligt snabbt från fastighet varpå vatten kommer att ansamlas intill byggnaden med ett djup på ca 14 cm. För att förhindra att vatten blir stående intill byggnaden kan en nivåskillnad göras. Utredningen föreslår ett dike för att leda bort vatten från byggnaden. Ett dike för att ändra markens lämplighet, i detta fall för bebyggelse, räknas som markavvattning enligt Miljöbalken kap 11 och är en åtgärd som medför att markens vattenförhållanden permanent ändras. I hela Västra Götalands län är det markavvattningsförbud och alltså inte tillåtet att anlägga ett dike utan dispens från Länsstyrelsen. Inom planbestämmelserna ryms däremot en möjlighet för fastighetsägaren att höja marken närmast fasaden för att ändra avrinningsvägen samt att vid nybyggnation säkerställa att markens lutning avleder vattnet från byggnaderna.

Högsätters Prästgård 1:64 ligger inom ett verksamhetsområde och är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. Ansvarsfördelningen mellan VA-huvudman och fastighetsägare regleras av Lagen om allmänna vattentjänster. Fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltreras inom den egna fastigheten avleds till den förbindelsepunkt för dagvatten som VA-huvudmannen anvisat. Det vatten som enligt utredningen skulle kunna bli stående mot byggnader kan ledas bort via dagvattenanläggningen.

Planändringen begränsar byggrätten. Tidigare tilläts ca 70 % av ytan att bebyggas medan planändringen tillåter ca 40 %. Av de delar av fastighetsytan som därmed inte längre får bebyggas utgörs större delen gröna ytor som kan användas för ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö Valbodalen.

Riksintresse Valbodalen

Fastigheten Högsätters prästgård 1:64 ligger inom Valbodalens (P3) riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län. Området är en dalgångsbygd och har utnyttjats kontinuerligt sedan stenåldern och kännetecknas av ensamgårdar och småbyar i krönlägen med anslutande fornlämningsmiljöer och bebyggelse med regional byggnadstradition samt administrativa centra.

I norr, öster och söder angränsar fastigheten av ett kulturmiljöområde med fornlämningar, tingsplats, medeltida vägsträckning och kyrkplats, kyrka och prästgård, hembygdsgränd, odlingslandskap med jordbruksbebyggelse. Miljön innefattar viktiga delar av Valbodalens långa bebyggelsekontinuitet och är en

del av dalgångens centrala områden.

Planändringen för Högsäters Prästgård 1:64 ligger inom ett redan utbyggt villaområde och anses inte påverka bevarandet av kulturmiljöområdet negativt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Före genomförandetidens utgång får normalt 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 befintlig plan har gått ut. Planändringen gör därför att en ny genomförandetid ska bestämmas och den bestäms till 5 år från att planen har vunnit laga kraft, enligt 4 kap. 21 § PBL.

Ansvarsfördelning

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

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Högsäters Prästgård 1:64. Fastigheten ägs av Tallbacken Fastighets AB.

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

Servitut och rättigheter

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Högsäter ga:1.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär ändrad bygg rätt inom Högsäters Prästgård 1:64. Ändringarna i form av fler tillåtna användningar 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 till viss del i underliggande detaljplan. I utförd geoteknisk utredning lämnas rekommendation på grundläggning för komplementbyggnad och för schaktning på en del av fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande enligt PBL.

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.

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Inte tillgodosedda önskemål i samrådsskedet samt inkomna synpunkter under granskning 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:

december	2020	Samråd
juni - juli	2022	Granskning
april	2023	Antagande

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen får den laga kraft cirka en månad efter beslutet.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Anna Lena Sörensson - planingenjör och Camilla Widekär - planarkitekt, Färgelanda kommun, sektor Samhällsutveckling.

Anna Lena Sörensson
Planingenjör

Camilla Widekär
Planarkitekt

Färgelanda kommun
Sektor Samhällsutveckling