



**Färgelanda  
kommun**

## PLANBESKRIVNING

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

Färgelanda kommun Västra Götaland



Granskningshandling

Beslut: KS § 129 Dnr 2022/66 – 2022-05-30

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning
2. Handlingar
3. Uppdrag ändring av detaljplan
4. Planens syfte och huvuddrag
5. Planprocessen vid ändring av detaljplan
6. Planområdet
  - 6.1 Läge och areal
  - 6.2 Markägoförhållanden
7. Tidigare ställningstaganden
  - 7.1 Riksintressen
  - 7.2 Översiktsplan
  - 7.3 Detaljplaner
  - 7.4 Kulturhistoriskt värdefull miljö
  - 7.5 Värdefull naturmiljö
  - 7.6 Kommunala beslut
8. Tekniska anläggningar
9. Plankarta och planändringar
10. Miljö, hälsa och säkerhet
11. Behovsbedömning
12. Genomförandefrågor/ Organisatoriska frågor
13. Medverkande tjänstemän

## 1. INLEDNING

Ändamålet för fastigheten 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

- Bef planbeskrivning
- Bef plankarta och bestämmelser
- Ny planbeskrivning för ändringen av fastighet 1:447
- Ny plankarta över planområdet inklustrad på bef 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 det kommunerna anser vara lämpligt i området.

### 4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan är byggnadsplan för del av Färgelanda samhälle 15-STY-282.

Syftet med byggnadsplanen 15-STY-282 från 1960-talet avseende Färgelanda stationssamhälle, var bl a att möjliggöra en utbyggnad av radhusbebyggelse i markområdet sydost om kyrkan.

Planområdets södra del utvidgades så att vägar, 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, bl a 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. Bef 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 möh. 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 i 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-282.

Ändring av byggnadsplan, 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 flerbostadshus med 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 avlopp 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

## 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. Detta fortsätter att gälla. För komplementbyggnader gäller dock en våning, max byggnadshöjd på 3 meter; mer exakt definierat: max nockhöjd 4,5 meter och taklutning mellan 25°-35°. Komplementbyggnader måste underordna sig huvudbyggnaden.

- e1 komplementbyggnader max 60 m<sup>2</sup>, BYA, byggnadsarea
- e2 max bebyggd area 250 m<sup>2</sup>, BYA, byggnadsarea

#### 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.

- k1 Byggnadens karaktär med volym och proportioner och fasadmaterial ska bevaras.

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

- n1 Marklov krävs för fällning av träd med mer än 0,8 meter i diameter.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

## 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  
Bef elledningar finns under mark

#### RISKER - SKRED OCH RAS:

Fastigheten ligger till största del på berg (SGU, Jordartskarta 1:25 000–1:100 000) och några skredsrisiker 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 Miljö kvalitetsnormen - SFS 2010:477, vilket de bedöms göra. Se bilagor om avstånd och antal fordon - bilagor 10:1 och 10:2.

#### MILJÖKVALITET - VATTEN

Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen 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. Se bilagan om buller - bilaga 10:3.

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 bilagan barns skolväg - bilaga 10:4.

## 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 begränsat förfarande och ska efter samråd antas av kommunstyrelsen. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antagits i kommunstyrelsen om den inte överklagas.

#### PRELIMINÄR TIDPLAN

Beslut om samråd, Kommunstyrelsen: 16 februari 2022

Beslut om granskning, Kommunstyrelsen: maj 2022

Beslut om antagande, Kommunstyrelsen: september 2022

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen 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

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

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Anna Lena Sörensson, bygg- och miljöförvaltningen, Färgelanda kommun. I arbetet har dessutom Ada Arenander och Allan Ahlman (kvalitetssäkring) Ateljé Arkitekten i Väst AB medverkat.

Färgelanda kommun, 19 maj 2022