

## Ändring av detaljplan för

## Högsäters Prästgård 1:64

Färgelanda kommun

# Samrådsredogörelse

---

### TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till ändring av detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64 har varit utsänt på samråd från 2020-12-23 till 2021-01-20. Planförslaget skickades till länsstyrelsen, centrala organ och myndigheter, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

### INKOMNA YTTRANDEN

#### *Myndigheter/Företag*

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. TeliaCompany Sweden
4. Vattenfall Eldistribution AB
5. Trafikverket

#### *Kommunala instanser*

6. Dalslands Miljö- och Energiförbund
7. Västvatten

#### *Sakägare*

8. Fastighetsägare

## **SAMMANDRAG AV INKOMNA SKIVELSER SAMT AVDELNING SAMHÄLLSUTVECKLINGS KOMMENTARER**

### **MYNDIGHETER/FÖRETAG**

---

#### **1. Länsstyrelsen**

##### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Till granskningsskedet behöver kommunen komplettera med utredning och bedömning av markens lämplighet utifrån de geotekniska förutsättningar som finns för platsen med hänsyn till den stora byggrätten. Kommunen behöver också utreda och beskriva konsekvenserna av ett skyfall, både inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen bedömer också att kommunen behöver belysa hur miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten påverkas av ändringen. Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen till att överväga ytterligare bestämmelser för att säkerställa att den i nuläget byggbara marken blir mer anpassad och lämplig. Detta då planområdet ligger inom RI kultur samt är starkt kuperad och ligger i anslutning till kommunalt kulturmiljöområde.

##### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen befarar inte att föreslagen planändring kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor eller strandskydd. Föreslagen planändring behöver dock bearbetas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet kopplat till geoteknik och översvämning samt miljö kvalitetsnormer för vatten.

##### **Geoteknik**

Länsstyrelsen saknar utredningar kopplat till skredrisken för den stora byggrätten för planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen utreda detta vidare och göra en bedömning.

##### **Översvämning**

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Om skyfallsfrågan visar på små konsekvenser kan kommunen införa en upplysning på plankartan om att ”vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen”.

##### **MKN Vatten**

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver belysa hur miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten påverkas av ändringen, vattenförekomst WA42917362. Förekomsten är även en dricksvattenförekomst enligt Vattendirektivet (2000/60/EG artikel 7).

Mer hårdgjorda ytor leder till mindre infiltration och mer föroreningar.

### Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

#### *Förhållande till ÖP*

Planområdet är inte förenligt med översiktsplanen då området är utpekad för allmänt ändamål. Ändringen avser att utöka användning till att även innefatta bostäder och kontor.

#### *Naturmiljö*

Åtgärder som behövs för att genomföra den gällande planen får utföras utan hinder av eventuella biotopskydd. Däremot kan genomförande av planändringen innebära att dispens krävs.

Länsstyrelsen har identifierat att det finns en del lövträd runt de befintliga byggnaderna. Som tumregel kan man räkna med att markarbeten inom ett avstånd som motsvarar stamdiametern multiplicerat med femton medför sådan påverkan att dispens kan behövas.

Om kommunen istället väljer att ta fram en ny plan för området behövs hänsyn tas till eventuella biotopskydd. Då behövs det för säkerhets skull utredas om det finns trädrader inom eller i direkt anslutning till planområdet som utgör biotopskyddade alléer.

#### *Vatten*

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det finns ett vattenskyddsområde (Högsäter) för området där det i föreskrifterna regleras vad som gäller vid olika åtgärder i området.

#### *Farligt gods*

Delar av planområdet ligger inom Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd 150 m från farligt gods led. Kommunen behöver komplettera underlaget med en bedömning av riskerna utifrån farligt gods. Då avståndet är relativt stort räcker det förmodligen med ett kvalitativt resonemang men Länsstyrelsen anser att frågan behöver belysas.

### **Koppling till miljömålen**

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### *Kulturmiljö*

Planområdet ligger inom RI kultur och i direkt anslutning till kommunalt kulturmiljöområde. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Fastigheten är starkt kuperad upp mot kyrkan och kyrkogården, ett område som är skyddat enligt kulturmiljölagen. Med tanke på placeringen bör kommunen överväga att anpassa byggbar mark och likaledes lämplig placering/reglering av byggnadskroppar sett till fastighetens terräng – detta för att undvika att byggnader uppförs på utfyllt mark närmast kyrkogården i nordost.

### **Synpunkter på planhandlingar**

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att planförslaget innebär att det egentliga syftet för den nu gällande ändringsplanen ändras. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga

detaljplanen och det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i varje enskilt fall (finns att läsa mer på Boverket: Ändring av detaljplan - PBL kunskapsbanken - Boverket). Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det kan bli formalia fel eftersom någon motivering eller ställningstagande till att planförslaget kan innefattas av en ändring, saknas.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### **Kommentar:**

*Utredning av geotekniken och markens förutsättningar genomförs. Skyfallsutredning tas fram och miljökvalitetsnormer beaktas.*

## 2. Lantmäteriet

*För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

### GRUNDKARTA

- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.
- I grundkartan saknas traktnamn. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas på ett korrekt sätt för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

### PLANKARTA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

*Delar av planen som skulle kunna förbättras*

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

Av samrådshandlingarna framgår det att det rör sig om ändring av befintlig detaljplan som vann laga kraft 1953-10-20. Den detaljplanen var i sin tur en ändring av ”Byggnadsplan över Högsäters stationssamhälle”. Dessutom ändrades planen från 1953 i ”Övergripande detaljplan innefattande ändring av detaljplaner för Högsäter Samhälle” som vann laga kraft 2004-09-11.

Enligt Boverket kan det bara finnas en detaljplan över ett geografiskt område och att det då inte går att göra ändringsplaner eller tilläggsplaner som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar ska således göras direkt i den ursprungliga plankartan.

Det blir svårt att förstå vilka bestämmelser som gäller i och med att det finns flera ändringsplaner på varandra. Planförslagets handlingar förefaller vara likartade ett förslag på helt ny detaljplan som ersätter nuvarande planer. Kanske ska kommunen överväga alternativet att anta en ny plan istället. Om inte krävs tydligare förklaring i plankarta och planbeskrivning vilka underliggande bestämmelser som fortfarande gäller.

### Kommentar:

*Grundkartan kompletteras. Ändringen förs in på den underliggande plankartan.*

## 3. Telia Company

Telia Infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

### Kommentar:

Inga kommentarer

## 4. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Röd streckad linje = 10 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är osäkert, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat. Kartorna får inte visas för allmänheten.

Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via:  
<https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/bevakning/>. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Det finns behov av ett E-område (10\*10 meter) för befintlig nätstation inom planområdet. Vattenfall vill att stationen placeras centralt i E-området. Vill även ha 3 meter prickmark runt E-området i kvartersmark. Det är viktigt att åka ut på plats för att se exakt placering av nätstationen eftersom kartan är schematisk.

Vattenfall vill inom kvartersmark ha u-område (2 meter på varje sida d.v.s. 4 meter brett totalt) för befintliga högspänningskablar. En inmätning av kablar är beställd för att lokaliseras exakt läge.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 00 00.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna beaktas, transformatorstationens placering markeras med E-område i plankartan, samt att område för underjordiska ledningar markeras för starkström.*

## **5. Trafikverket**

### *Buller*

Planupprättaren anser inte det behöver göras någon djupare bullerutredning då planområdet redan är bebyggt med äldreboende. Gällande detaljplan är från 1953 och då en ny detaljplan bryter pågående markanvändning, anser Trafikverket att en utredning bör utföras för att säkerställa att gällande riktvärden för buller uppnås, och om dom inte gör det - visar på lämpliga åtgärder.

### *Väg 2117*

Trafikverket förutsätter att befintlig anslutning fortsättningsvis nyttjas. Inga förslag på åtgärder föreslås på den statliga vägen 2117 i planhandlingen.

#### **Kommentar:**

*Utförligare bedömning görs utifrån ÅDT och avstånd till väg.*

## **KOMMUNALA INSTANSER**

---

### **6. Dalslands Miljö-och energiförbund**

Dalslands miljö- och energinämnd beslutar att yttra sig enligt nedan:

Dalslands miljö- och energinämnd ser inte att där finns någon risk för negativ miljöpåverkan i detta skede när det gäller Samråd – ändring av detaljplan för Högsäters Prästgård 1:64.

Dalslands miljö- och energinämnd har därför inte några synpunkter på förslaget.

#### **Kommentar:**

*Inga kommentarer*

### **7. Västvatten**

Plankartan

Inom planområdet finns kommunala vatten- och spillvattenledningar, se bifogad kartbilaga.

Markreservat för underjordiska ledningar saknas i plankartan. U-områdets bredd bör, om möjligt, vara 6 meter med ledningarna i centrum.

I övrigt har Färgelanda Vatten AB ingen erinran.

#### **Kommentar:**

*U-område införs.*

## **SAKÄGARE**

---

### **22. Fastighetsägare**

Telefonsamtal från ägare till grannfastigheten. Grannen lyfte oro kring stabilitet och rasrisk på grund av den sluttande tomten och förekomst av lera i området.

**Kommentar:**

*Geoteknisk utredning görs inför granskningsskedet.*

Sektor Samhällsutveckling

*Anna Lena Sörensson*  
Planingenjör