



**Färgelanda  
kommun**



Laga kraft 2012-10-15

## ***ANTAGANDEHANDLING***

### **PLANBESKRIVNING**

Förslag till DETALJPLAN för

Småindustri för del av Dyrtorp 1:3 och del av Dyrtorp 1:6,  
Färgelanda kommun  
Dnr 2007.F0120

Upprättad av plan- och byggkontoret Färgelanda kommun 2012

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| HANDLINGAR .....                       | 2  |
| PLANPROCESSEN .....                    | 2  |
| BAKGRUND .....                         | 2  |
| SYFTE .....                            | 3  |
| PLANDATA.....                          | 3  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....       | 5  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ..... | 7  |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....            | 14 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....            | 14 |

## HANDLINGAR

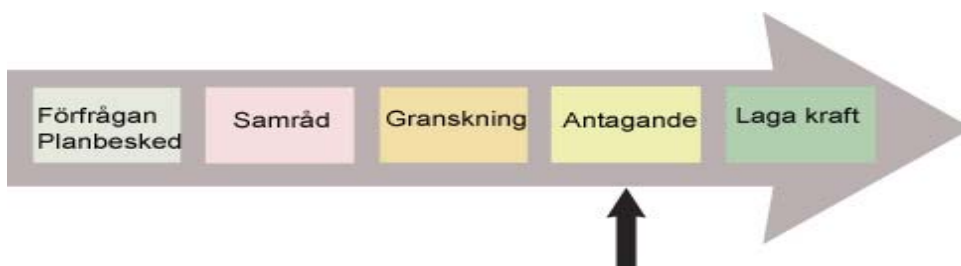
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Plankarta med bestämmelser skala 1:2000 inkl. illustration  
Utlåtande  
Samrådsredogörelse  
Samrådsredogörelse för planprogram  
Miljöbedömning  
Fastighetsförteckning

### Övriga handlingar:

Risikanalys, COWI, 2010-11-16  
Geoteknisk undersökning, GeoGruppen, 2011-05-10  
GeoGruppen, Kommentar ang. SGIs yttrande 2012-03-27, 2012-04-25  
Arkeologisk undersökning, Lödöse Museum, 2010-12  
Arkeologisk förundersökning, Lödöse Museum, 2011-09

## PLANPROCESSEN

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslagen. Figuren illustrerar planprocessen och var i processen som planarbetet är just nu. Tidplan finns i genomförandebeskrivningen. Planen bedrivs med normalt planförfarande.



## BAKGRUND

Färgelanda kommun har förhållandevis låg planberedskap för industri- och näringsetableringar. I översiktsplanen ÖP06 finns inte något område som uppfyller de krav som näringslivet har ställt varför man har undersökt tänkbara alternativ som kan täcka behovet från näringslivet. En undersökning av tänkbara markområden gjordes utifrån de krav som ställdes. Området skulle ligga i anslutning till länsväg 172, i närhet till Färgelanda eller Högsätters samhällen och ha en markyta av minst 6,2 hektar.

Då det område som togs fram saknar stöd i översiktsplanen, prövades frågan i ett planprogram i syfte att utreda vilka möjligheter som finns för ett genomförande av föreslagen bebyggelse, innan alltför stora kostnader lagts ned i planarbetet.

Programsamråd hölls med berörda sakägare, myndigheter och organisationer under tiden 2010-06-08 till 08-15. Inkomna synpunkter och kommentarer finns redovisade i *Samrådsredogörelse för planprogram*.

Programmet och resultatet av samrådet ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Under programskedet utreddes bland annat alternativa lägen för tillfart till området varvid alternativet med tillfart i planområdets södra del nu har inarbetats i handlingarna.

Samråd hölls med berörda sakägare, myndigheter och organisationer under tiden 2012-03-09 till 2012-04-09. Inkomna synpunkter och kommentar finns redovisade i *Samrådsredogörelse*.

## SYFTE

Detaljplanens syfte är att säkerställa näringslivets framtida behov av mark för småindustri. Verksamheterna inom området får inte vara störande för omgivningen.

## PLANDATA

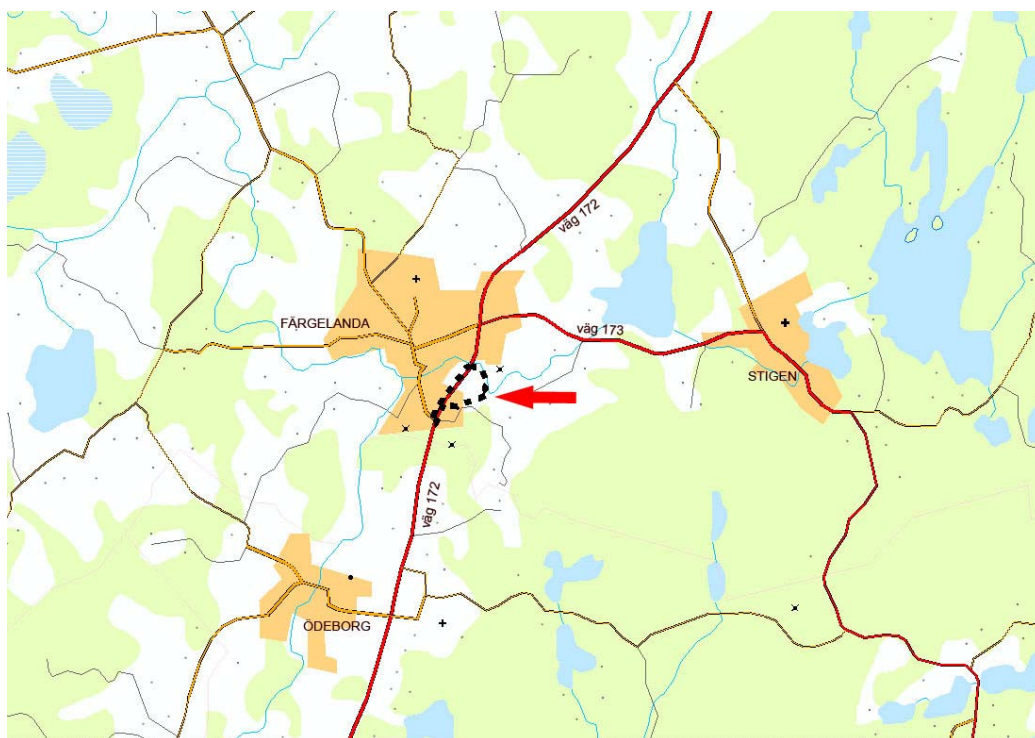


Bild 1: Planområdets läge

## Läge

Området är beläget sydost om Färgelanda tätort och öster om länsväg 172 med Lillån som gräns i norr. Området är obebyggt. En mindre grusväg leder fram till området från söder. Det finns dock ingen körbar väg in i själva området.



## Areal

Området omfattar inklusive vägområde ca 14 ha.

## Markägförhållanden

Dyrtorp 1:3 ägs av Färgelanda kommun medan Dyrtorp 1:6 är privatägd. En fullständig sammanställning av ingående och närmast intilliggande fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.



1. Vy mot norr



2. Vy mot sydväst

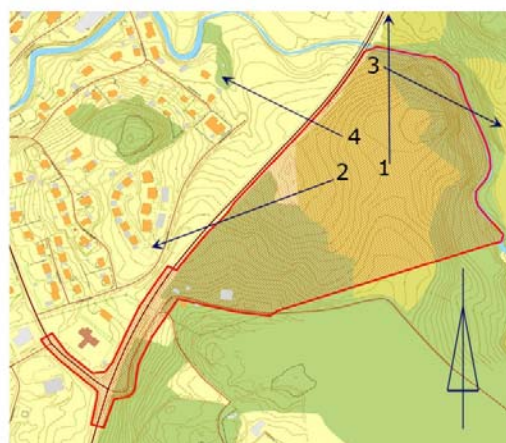


3. Vy mot öster



4. Vy mot väster

Utblick över området från olika platser inom planområdet. Siffrorna hänvisar till ungefärligt läge som respektive foto är taget från.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Det aktuella området är inte utpekade i översiktsplanen, ÖP 06, gällande framtida markanvändning men ligger innanför den gräns som redovisats för Färgelanda samhällsområde.

### Detaljplaner

Planområdet gränsar på västra sidan av länsväg 172 till byggnadsplan 15-STY-3914, Dyrtopskullen från 1986 och söder om till detaljplan 15-STY-4369, Område vid brandstation från 1990. Norr om planområdet finns en byggnadsplan 15-STY-2619 för småindustri från 1969 där den del som gränsar till planområdet anger park/plantering.



Bild 2: Angränsande planer

## Planprogram

Ett planprogram har föregått detaljplanen. Planprogrammet syftade till att översiktligt redovisa förutsättningarna för ny bebyggelse för näringslivet inom området, avgränsa området samt att studera lämpliga tillfartsvägar. Programhandlingarna har varit föremål för samråd under tiden 2010-06-08 t.o.m. 2010-08-15. Detta förslag till detaljplan har därefter upprättats i enlighet med slutsatserna från programsamrådet.

Programhandlingen redovisade två alternativ för tillfart där nu alternativ A ligger till grund för områdets utformning. Planområdets gräns har justerats och del av fastigheten Dyrtorp 1:6 har medtagits. Utredningar för geoteknik, farligt gods och arkeologi har genomförts.

## Riksintresse

Föreslaget utbyggnadsområde för småindustri berörs till stor del av riksintresseområdet Valbodalen vilket klassas som riksintresse för kulturmiljövård och där det finns ett antal särskilt utpekade kulturmiljöer.

Den föreslagna markanvändningen kommer att medföra visst intrång i riksintesseområdet men bedöms inte komma att medföra någon betydande negativ påverkan. De ytor som tas i anspråk är i huvudsak öppen gräsbevuxen ängsmark. En förutsättning för utbyggnad inom dessa delar är att dagvattnet från främst hårdgjorda ytor tas om hand och renas lokalt, vilket kommer att säkerställas i planarbetet.

På den del av fastigheten Dyrtorp 1:6 som ingår i planområdet återfinns en byggnad av riksintresse, en Dalslandsstuga. Byggnaden kommer i detaljplanen att ligga på prickad mark och berörs således inte av någon ny bebyggelse.

Inga andra kända riksintressen finns inom området.

## Förordnanden

Lillån omfattas av det generella strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel.

Stenmurar i jordbruksmark är skyddade enligt miljöbalkens 7 kap 11§ om biotopskydd och kräver dispens från länsstyrelsen om de påverkas. Det finns inga kända uppgifter om biotoper inom planområdet.

## Allmänna intressen

Programområdet gränsar i söder till Högalids idrottsområde som i översiktsplanen redovisas som "Område av stort värde för det rörliga friluftslivet".

## Kulturmiljöprogram

I Färgelanda kommuns kulturmiljöprogram omnämns byggnaden på Dyrtorp 1:6 som byggnad av riksintresse.

## Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2007-09-19 § 101 att ge i uppdrag till Plan- och bygghuset att upprätta förslag till ny detaljplan för småindustri på del av Dyrtorp 1:3. Samtidigt beslutades att de krav som varit utgångspunkter vid alternativen särskilt skulle beaktas d.v.s. att området skulle ligga i anslutning till länsväg 172, i närhet till Färgelanda eller Högsäters samhällen och ha en markyta av minst 6,2 hektar.

Kommunstyrelsen godkände 2011-09-29 § 449 programsamrådsredogörelsen och uppdrog åt Plan- och bygghuset att arbeta vidare med detaljplanen och upprätta samrådshandling.

Under pågående planprocess har framkommit att nyfunna fornlämningar inom området är av sådant värde att de måste slutdokumenteras om hela markområdet ska kunna tas i anspråk. Ungefärliga kostnader för detta har redovisats för kommunstyrelsen som 2012-01-25 § 10 beslutat att planarbetet ska fortsätta.

Kommunstyrelsen godkände 2012-05-02 samrådsredogörelsen och beslutade att skicka ut planhandlingarna för granskning.

## Miljöbedömning, behovsbedömning

### Allmänt

Kommunen ska i ett särskilt beslut uttala huruvida ett genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Underlag för kommunens beslut om planen medför betydande miljöpåverkan har tagits fram, se sammanfattning nedan.

### Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser.

### Ställningstagande

Kommunen har kommit fram till att den markanvändning som föreslås inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte göras utan planens påverkan på miljön kan redovisas i planbeskrivningen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Landskap

Området består till största delen av öppen gräsbevuxen ängsmark. Längs med ån är det blandskog och i den södra delen tät granskog. Lillån avgränsar området i norr och öster och länsväg 172 avgränsar i väster. Planområdet är kuperat och höjer sig från länsvägen upp mot öster. Marknivån varierar mellan +85 till 102 meter.

Området omfattas av ca 4 hektar med strandskyddad mark. Strandskyddet sträcker sig 100 meter från Lillån. Visst intrång i strandskyddet kommer att ske, ca 25 %, se rasterat område på bild 3 nedan.



Kommunen avser att besluta om upphävande av strandskyddet inom den del av planområdet som tas i anspråk för kvartermark i enlighet med miljöbalkens 7 kap 18 § punkt 5 (för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området). Områdes avgränsning är satt utifrån bästa förutsättningar för byggnation av marken.

För att trygga sysselsättningen i kommunen och förhindra avfolkning behövs attraktiv tomtmark med bra skyltläge för näringslivet att etablera sig på.

Allmänhetens tillgång begränsas endast till liten del då resten av naturmarken förblir inom strandskyddsområde. Växt- och djurlivet påverkas inte negativt.

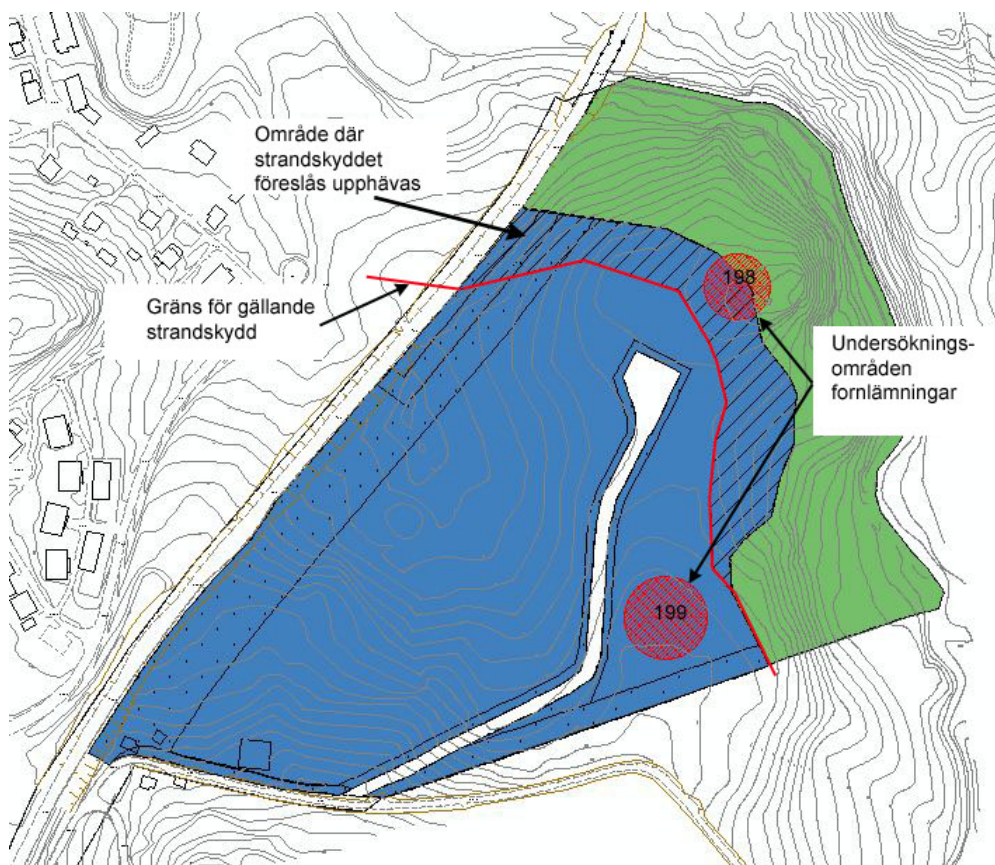


Bild 3: Illustration av ny tänkt strandskyddslinje i gränsen till naturmarken samt de två nyfunna fornlämningsområdena

### Visuell påverkan

Den föreslagna exploateringen innebär att obrukad jordbruksmark omförs till industriområde, vilket är en konsekvens av samhällsutvecklingen när en tätort skall expandera. I detta fall består den obrukade marken av öppen gräsbevuxen ängsmark med omgivande träridåer i norr, öster och söder. En stor del av den västra delen av området exponerar mot länsväg 172. Den visuella påverkan blir större än om expansionen skett i ett skogsområde. Det finns alltid ett önskemål om exponering från verksamheter med så kallat skyltläge mot förbipasserade stråk som skall avvägas mot behovet av att bevara kulturlandskapet intakt.

### Bebyggelseområde

Planområdet är obebyggt. Närmaste bostadsbebyggelse finns på andra sidan av länsväg 172 på ett avstånd av cirka 200 meter.

Planen ger förutsättningar för etablering av service och lättare industri, t.ex. restaurang med konferensservice, lättare mekanisk tillverkning, bilverkstad, lager/försäljning dock ej handel med livsmedel.

Bebyggelsen får ett skyltläge utefter vägen strax norr om den södra infarten till Färgelanda samhälle. Det är därför av stor vikt att byggnader och anläggningar ges en ordningsam och representativ utformning samt att de placeras på ett väl genomtänkt sätt, med speciellt beaktande av det exponerade läget. Byggrätten på tomterna föreslås till 50 % för industri, 40 % för bilserviceanläggning och 35 % för handelsändamål. Handel alstrar betydligt mer trafik än industrier och bilservice och stora ytor krävs för parkering.

Planförslaget innebär att huvuddelen av området får markanvändningen "J" – Industri. För att öka planens flexibilitet har ingen indelning av enskilda fastigheter gjorts utan behoven kommer att styra tomternas storlek. Den fastighetsindelning som är redovisad på illustrationskartan är att betrakta som exempel. Ett mindre område i den mellersta delen av planområdet har fått beteckningen "E" – tekniska anläggningar. Inom detta område kan en transformatorstation placeras.

Högsta tillåten byggnadshöjd 6 respektive 9 meter. Tak ska utföras med sadeltak med taklutning av lägst 10° och högst 27°.

### Upplag

Materialupplag m.m. bör avskärmas med plank eller liknande mot omgivningen, samt placeras undanskymt på icke exponerade lägen.

### Skyltning

Placering, utformning m.m. av skyltar är viktigt i ett industri- och handelsområde. I planen har införts bestämmelse om att skylt inte får placeras på tak. Detta för att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås. Skyltning får ske i form av företagets logotype på fasad och i prydliga marknära hänvisningsskyltar vid entréer.

### Tillgänglighet

Mark och byggnader ska anordnas fullt tillgängliga för funktionshindrade.

### Offentlig och kommersiell service

I Färgelanda centrum, ca 1 km från planområdet, finns tillgång till såväl offentlig som kommersiell service.

### Fornlämningar

Västarvet vid Lödöse museum genomförde under december 2010 en arkeologisk utredning som visar att det finns två områden som är att betrakta som fasta fornlämningar inom planområdet, troligen boplatser. Fornlämningarna är registrerade hos Riksantikvarieämbetet som RAÄ Färgelanda 198 och 199.

I september 2011 gjordes en förundersökning med syfte att fastställa en avgränsning av fornlämningarna, främst för att se om man kan undvika eller anpassa dem vid fortsatt detaljplanering av området.

Färgelanda 198, utgörs av en 50x40 meter stor boplats där man funnit 24 lämningar i form av bland annat härdar, gropar och rännor. Utifrån lämningarnas karaktär har man bedömt att de är förhistoriska, troligen från brons- eller järnåldern.

Färgelanda 199 är en 40x40 meter stor boplats och där fann man 15 förmodade lämningar som utgjordes av bland annat härdar, gropar och en del förmodade stolphål. Även här bedömer man att lämningarna är av förhistoriskt ursprung men att det även finns mer sentida lämningar på platsen.

Västarvet kulturmiljö bedömer i sin rapport att det behövs ytterligare arkeologiska åtgärder inför ett eventuellt borttagande av de båda fornlämningarna. Ett fysiskt borttagande kan dock inte ske innan detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Natur- och kulturvärden

Vid arkeologisk undersökning fann man två fornlämningar inom planområdet, se avsnitt *Fornlämningar* ovan.

Inom den del av Dyrtorp 1:6 som införlivats i det föreslagna planområdet återfinns en byggnad som i Färgelanda kommuns Kulturmiljöprogram är klassad som kulturhistoriskt intressant. Byggnaden har varit obebodd under lång tid och är mycket förfallen. Även ett uthus på fastigheten är i fallfärdigt skick. Till viss del är det runtomstående träd som stöttar upp väggarna. Kommunen bedömer att byggnaderna ej är möjliga att renovera till ursprungligt skick varför planens syfte på sikt är att de rivs.



*Stugan (t. vänster) och uthuset (ovan) på Dyrtorp 1:6*

## Geoteknik

En utredning har genomförts av GeoGruppen, PM-10169, som klarlägger geotekniska förhållanden vad gäller skredrisk mm.

### Grundläggning

Man bedömer att det inom fastmarkområdet finns goda möjligheter att markgrundlägga byggnader på berg eller packad sprängbotten/packad fyllning och/eller i den fasta jorden.

Före grundläggning och uppfyllnad av området ska sättningsegenskaperna bestämmas. Eventuellt kan grundläggning på pålar/plintar nedförda till berg eller fast botten komma att erfordras.

I samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts, bör kompletterande undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållandena.

### Stabilitet och rasrisk

Inom den del som inte utgörs av fastmark är sättningsförhållandena osäkra. Här har man utfört ytterligare beräkningar för planerade förhållanden och där kommer inom vissa områden markfyllnad av sprängsten att ske upp till +93 meter. Belastning från eventuella byggnader inom det uppfyllda området är satt till 20 kPa .

Uppfyllnaden av sprängsten innebär att marknivån höjs 2 meter. Med denna nivå samt en belastning av 20 kPa fram till vägbanken blir stabiliteten tillfredsställande.

Det finns inga tecken på ras eller blocknedfall inom de områden som utgörs av berg i dagen.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Området är idag obrukad jordbruksmark. Mark och grundvatten inom området bedöms inte vara påverkade av den verksamhet som tidigare bedrivits i området.

Det kommer endast att tillåtas verksamheter som inte ska störa omgivningarna eller medföra utsläpp till mark och vatten. Det bedöms inte finnas någon risk för negativa effekter på människa och miljö avseende markföroreningar vid framtida planerad markanvändning.

### Radon

Området klassas som normalriskområde för radon. Byggnader bör utföras radonskyddande eller radonsäkra.

### Risk

Planområdet gränsar till väg 172 där farligt gods transporteras. En riskanalys har tagits fram. De transporter som förväntas förekomma på väg 172 och som bedöms kunna påverka risknivån för området är explosiva ämnen, brandfarliga, giftiga eller kemiskt instabila gaser.



För att visa hänsyn för olycksrisker relaterat till transport av farligt gods på väg 172 ska följande beaktas:

- Nya byggnaders fasader som vetter mot väg 172, på kortare avstånd än 50 meter ifrån vägen, bör kläs i obrännbart material.
- Entréer till byggnader närmre än 50 meter ifrån vägen bör ej vätta mot väg 172.
- Minst en utrymningsväg skall vetta ifrån väg 172.
- Området utomhus närmast vägen skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Barriär, i form av dike eller vall, bör finnas som motverkar att vätska rinner in på området vid en eventuell olycka.
- För byggnader inom 100 meter ifrån väg 172 bör luftintag placeras högt och så långt ifrån vägen som möjligt.

Detaljplanen är utformad så att de framtagna villkoren kan efterlevas. Punkterna ovan är inskrivna i. Den detaljerade utformningen för att klara säkerhetskraven sker i bygglovprövningen.

### Gator och trafik

Inom området finns idag ingen trafikstruktur. Tillfart till området sker via anslutning till den i söder angränsande vägen.

Trafiksituationen kommer att påverkas av trafiken till och från området. Påverkan bedöms vara begränsad.

### Trafiksäkerhet

I översiktsplanen anges att det är av stort behov att göra de två korsningarna vid väg 172 söder och norr om samhället trafiksäkrare samt att utveckla cykelnätet. Den södra korsningen är vid flertal tillfällen under året högt frekventerad av barn och ungdomar som skall över vägen upp till idrottsområdet Högalid för att spela cupfotboll. Den sista delen av Uddevallavägen fram till väg 172 saknar gång- och cykelväg (GC-väg). Man är hänvisad till att gå på vägrenen. Väg 172 har dessutom inget övergångsställe och tillåten hastighet är där 80 km. Det är utifrån det hänseendet inte en trafiksäker korsning.

Färgelanda kommun har via Fyrbodals kommunalförbund i remissyttrande till Regionstyrelsen ansett att ett vänstersvängfält i korsningen väg 172/Uddevallavägen bör prioriteras framför ett sådant vid Ödeborgs kyrka. Nu har Trafikverket fått Regionstyrelsens rapport där man beslutat enligt kommunalförbundets yttrande. Detta innebär enligt uppgifter från Trafikverket att man under våren 2012 kommer att starta en projektering av vänstersvängfält i den södra infarten till Färgelanda tätort. Ett utförande av trafikåtgärden beräknas ske under 2014.

### GC-väg

Planen ger förutsättningar för en ny gång- och cykelväg längs den högra sidan av Uddevallavägen från korsningen Håvestensvägen/Uddevallavägen fram till väg 172 samt den del som leder upp till Högalid från östra sidan av väg 172 och som berörs av

planförslaget. Bredden på GC-vägen föreslås vara 3 meter med 1,5 meter för gångtrafikanter och 1,5 meter för cykel och moped.

GC-väg ingår inte i Trafikverkets projektering utan får bekostas av kommunen. Dock kan man samverka så att byggnation av både GC-väg och vänstersvängfält kan ske samtidigt. Avtal och arbetsplan måste upprättas när man planerar byggnation inom område som Trafikverket råder över. Trafikverket påbörjar projektering av vänstersvängfältet 2012 med byggstart tidigast våren 2014.

### **Parkering**

Parkering ska ske på respektive tomt.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats finns på Uddevallavägen i höjd med Dyrtorpsvägen strax utanför planområdets västra del.

### **Störningar**

#### **Buller**

Närheten till väg 172 innebär att området är påverkat av buller då här passerar ca 4300 fordon/dygn, varav knappt 400 är tung trafik (mätvärden 2009).

I planbestämmelserna anges att naturvårdsverkets riktlinjer för verksamheter i arbetslokal ska följas.

#### **Teknisk försörjning**

Det finns idag inget VA inom området. Anslutning till kommunens vatten- och avloppssystem kommer att ske.

Dagvatten ska omhändertas lokalt via fördröjningsmagasin och åtgärden prövas vid bygglovskedet för respektive fastighet.

#### **Värme**

Energisnål och miljövänlig uppvärmning. Anslutning till befintligt fjärrvärmenät förordas. Alternativt kan annan typ av förnyelsebar energiform accepteras.

#### **Avfall**

Anordning för källsortering av avfall för verksamheternas behov skall finnas inom respektive fastighet. Inom verksamhetsområdet ska utrymme finnas inom varje fastighet för sortering av sopor. Lämplig lösning redovisas i varje projekt.

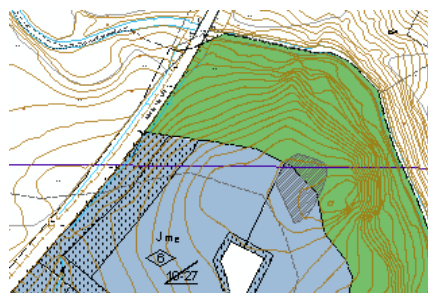
#### **EI**

Vattenfall Eldistribution har markförlagda kablar inom den nordvästra delen av området. För att skydda ledningsrätter har u-områden markerats i plankartan. Likaså tillskapas ett l-område i den sydvästra delen av planområdet för skydd av en befintlig 40kV luftledning. Mark (E) har avsatts för tekniska anläggningar.

Vid arbete eller byggnation i närhet av luftledningar eller markkablar ska Vattenfalls säkerhetsbestämmelser följas.

### Tele

Skanova har en teleanläggning genom planområdet som dels försörjer fastigheter öster om planområdet, samt Stigen och Rådanefors. Vid exploatering som berör ledningarna ska kontakt tas med Skanova. Ledningen är inte inmätt men dess ungefärliga position är markerad i kartan.



### Fiber

Utbyggnad av fibernätet i kommunen sker via ett antal fiberföreningar. Dragnings av fibernät fram till industriområdet kan ske via samordning när man ansluter VA. Anslutningspunkt för fiberskåp anvisas till område för tekniska anläggningar (E).

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Upphävande av strandskydd

Kommunfullmäktige beslutar att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i denna detaljplan enligt Plan- och bygglagen 5 kap 7a§ (PBL 1987:10).

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Barbro Berggren  
planingenjör

Jan Myrén  
plan- och byggchef



Dnr 2007.F0120

Laga kraft 2012-10-15

**ANTAGANDEHANDLING**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan Småindustri för del av Dyrtorp 1:3 och del av Dyrtorp 1:6,  
Färgelanda kommun

Planen består av följande handlingar:

Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Plankarta med bestämmelser skala 1:2000 inkl. illustration  
Samrådsredogörelse  
Miljöbedömning  
Fastighetsförteckning

### Övriga handlingar:

Risakanalys, COWI, 2010-11-16  
Geoteknisk undersökning, GeoGruppen, 2011-05-10  
GeoGruppen, Kommentar ang. SGIs yttrande 2012-03-27, 2012-04-25  
Arkeologisk undersökning, Lödöse Museum, 2010-12  
Arkeologisk förundersökning, Lödöse Museum, 2011-09

## **Organisatoriska frågor**

### **Allmänt**

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ingår i planhandlingen. Den antas således av kommunstyrelsen.



### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket bl.a. innebär att planförslaget kommer vara föremål för såväl samråd som granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande.

Preliminär tidplan:

|                |  |
|----------------|--|
| Februari 2012  | Kommunstyrelsen - beslut om samråd                 |
| Maj 2012       | Kommunstyrelsen - beslut om utställning/granskning |
| September 2012 | Kommunfullmäktige - beslut om antagande            |

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft ca en månad senare.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

### Huvudmannaskap

Färgelanda kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### Ansvarfördelning

Kommunen har ansvaret för skötseln av naturmark inom planområdet.

Kommunen ansvarar för genomförande och drift av anläggningar för vatten- och avlopp fram till respektive fastighetsgräns. Där ledningarna ligger på kvartersmark (inom u-område) ska kommunen ha ledningsrätt eller servitut.

Varje fastighetsägare ansvarar för genomförande och drift av byggnader liksom för anläggningar för vatten och avlopp och dagvattenhantering på den egna fastigheten.

Trafikverket ansvarar för att iordningställa vänstersvängfält på väg 172.

Färgelanda kommun ansvarar för genomförande av gång – och cykelväg utmed Uddevallavägen i samråd med Trafikverket.

Färgelanda kommun ansvarar för utbyggnad av anslutningsväg fram till industriområdet, gång- och cykelväg fram till uppfarten till Högalid samt lokalgatan inom industriområdet. Därefter lämnas ansvar och drift över till Färgelanda vägförening.

Parkering sker på respektive fastighet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Planområdet omfattar del av Dyrtorp 1:3 och del av Dyrtorp 1:6. Färgelanda kommun äger Dyrtorp 1:3, Torsten Tagesson äger Dyrtorp 1:6.

### Fastighetsindelning

Avsikten är att kvartersmarken för industri mm skall indelas i fastigheter av olika storlek och antal beroende på vilken efterfrågan som finns.

Ansvar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande genomförandeavtal.

### Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" och "l" på plankartan, ska säkerställas med ledningsrätt.

Inom område som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras. Denna kan antingen avstyckas till egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt/nyttjanderätt.

## Ekonomiska och tekniska frågor

### Exploateringskostnader

En exploateringskalkyl kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

### Fornminne

De nyfunna fornlämningarna ska slutdokumenteras. Exploateringsavtalen avses omfatta ersättning till kommunen för de arkeologiska utgrävningarna.

### Planavgift

Vid bygglovprövning kommer planavgifter och bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

### Fastighetsbildningskostnader

Avgift för fastighetsbildning bekostas av blivande fastighetsägare.

### Vägar och gång- och cykelvägar

Trafikverket bekostar den nya vägkorsningen. Gång- och cykelvägen utmed Uddevallavägen och vägområden på östra sidan om väg 172 färdigställs och bekostas av Färgelanda kommun.

### Vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar ekonomiskt för utbyggnad av ledningar och intäkter av anslutningsavgifter. Kommunen kan enbart begära att fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar.

**Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas lokalt via fördröjningsmagasin och åtgärden provas vid bygglovskedet för respektive fastighet.

**Teleledningar**

Skanova har en teleanläggning genom planområdet. Skanovas ledningar skall mätas in och beaktas vid detaljprojekteringen och utbyggnad av GC-vägen. Blivande fastighetsägare bekostar eventuell flytt av ledningar.

**Fiber/VA**

Vid dragning av VA-ledningar läggs samtidigt ner tomrör för kommande bredbandsfiber. Kostnaden och ansökan om ledningsrätt står respektive ledningshavare för.

**Brand och säkerhet**

Lämpliga lägen för brandposter studeras i samråd med Räddningstjänsten i samband med detaljprojektering.

**Vägnamn**

Den planerade lokalgatan bör få ett vägnamn så snart detaljplanen är antagen.

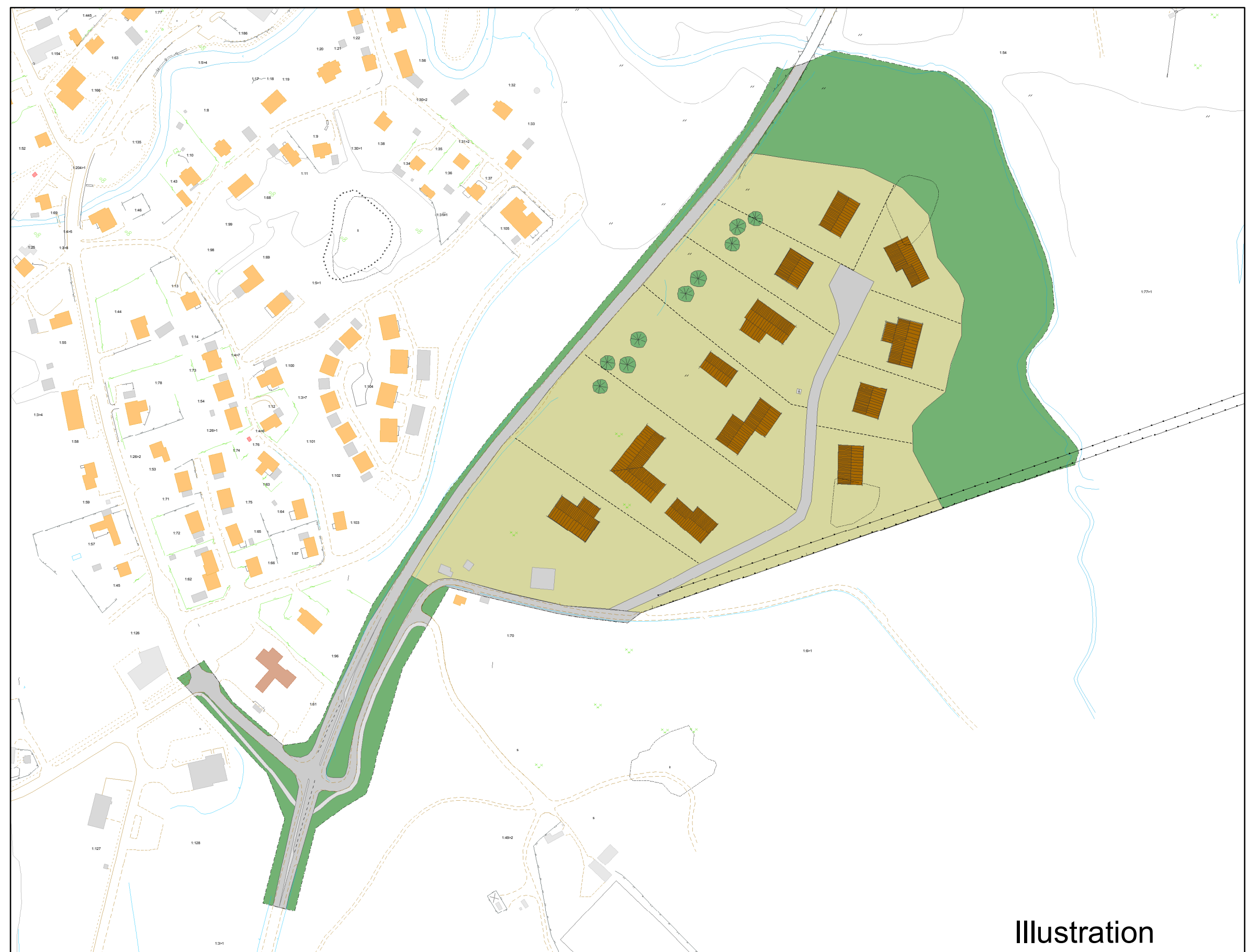
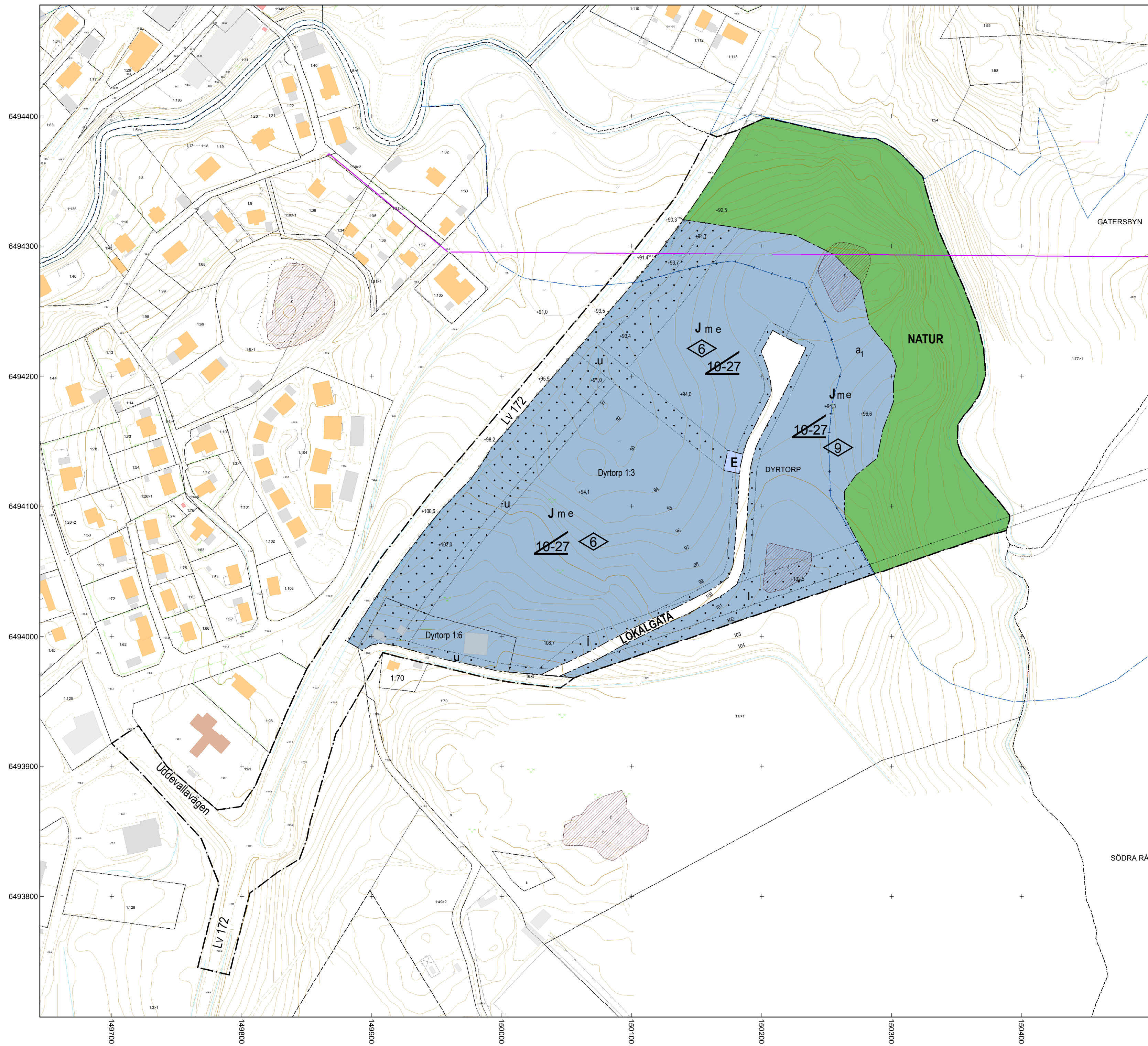
**Medverkande tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med berörda kommunala tjänstemän.

Barbro Berggren  
planingenjör

Jan Myrén  
plan- och byggchef





Illustration

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e Största exploateringsgrad på tomt är 50 % för industri, 40 % för bilserviceanläggning och 35 % för handelsändamål.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Skyddsområde för kraftledning. Säkerhetsbestämmelser för 45 kV luftledning ska följas
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Skyddsbestämmelser för 40 kV markkabel ska följas

**MARKENS ANORDNANDE**

- Utvarsförbud

**PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- Sadeltal med minsta resp. största taklutning i grader
- Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnader och anläggningar ska ha en representativ utformning samt placeras på ett väl genomtänkt sätt, med speciellt beaktande av det exponerade läget.

Skytning får ske i form av företagets logotype på fasad och i prydliga marknära hänvisningsskyltar vid entréer. Skylt får inte placeras på tak.

Maximal fyllnadshöjd +2 meter och markbelastning 20 kPa. Marken närmare än 4 meter ner mot väg 172 får ej belastas och ny fyllningslänt ej utföras brantare än 1:1,5.

Nya byggnaders fasader som vetter mot väg 172, på kortare avstånd än 50 meter ifrån vägen, bör kläs i obrännbart material.

Entréer till byggnader närmre än 50 meter ifrån vägen bör ej vätta mot väg 172.

Minst en utrymningsväg skall vetta ifrån väg 172.

Området utomhus närmast vägen skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Barriär, i form av dike eller vall, bör finnas som motverkar att vätska rinner in på området vid en eventuell olycka.

För byggnader inom 100 meter ifrån väg 172 bör luftintag placeras högt och så långt ifrån vägen som möjligt.

Dagvatten ska omhändertas lokalt via fördröjningsmagasin och åtgärden provas vid bygglovskedet för respektive fastighet.

Berörd 40 kV luftledning är inte byggd i brottsäkert utförande. Exploatören får bekosta ombyggnationen till brottsäkert utförande för den del av ledningen som hamnar inom planområdet.

Byggnad ska placeras med ett minsta avstånd på 10 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel.

Byggnader ska utföras radonskyddande eller radonsäkra.

**STÖRNINGSSKYDD**

- m Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdverkets riktlinjer gällande buller för verksamheter i arbetslokal ska följas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**Upphävande av strandskydd**  
Kommunfullmäktige beslutar att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i denna detaljplan enligt Plan- och bygglagen 5 kap 7a§ (PBL 1987:10)

- a1 Strandskyddet är upphävt. Gäller mellan användningsgräns och administrativ gräns.

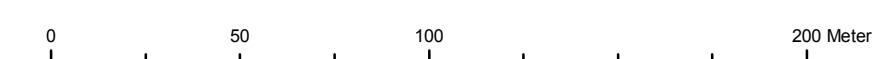
**Färgelanda Kommun**

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD  
Upprättad genom utdrag ur primärkartan  
Fältkomplettering med geodetisk mätning  
Ajourhållning verkställd 2012-05-23  
Fastighetsredovisning aktuell 2012-08-14  
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge

Fredrik Molin  
Mätningssingenjör, Metria

|                 |            |              |
|-----------------|------------|--------------|
| PLANSYSTEM      | HÖJDSYSTEM | SKALA        |
| SWEREF 99 12 00 | RH 70      | 1:2 000 (A1) |

Skala 1:2 000



**GRUNDKARTA över Färgelanda Dyrtorp 1:3 m fl fastigheter**

**TECKENFÖRKLARING**

- Traktgräns
- Gräns för fastighet, samfällighet och samjedelningsområde.
- DYRTORP 1:3 s:1 ga:1 Lr
- Kraftledning
- Bostadshus resp. uthus
- Höjdkurvor
- Barnskog
- Lövskog
- Markhöjd
- Fornlämningsområde
- Strandskyddslinje, gällande
- Teleledningar, ungefärligt läge

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns

**MARKANVÄNDNING**

- Allmän plats
- Lokalgata

**Kvartermark**

- E Tekniska anläggningar
- J Industri, lättare mekanisk tillverkning, bilverkstad, lager/försäljning dock ej handel med livsmedel
- N Natur, strandskyddat område



Dnr 2007.F0120

**ANTAGANDEHANDLING**

**DETALJPLAN för Småindustri för del av Dyrtorp 1:3 och del av Dyrtorp 1:6, Färgelanda kommun**

Upprättad: 2012-08-14  
Antagen av KF: 2012-09-12  
Laga kraft: 2012-10-15

Barbro Berggren  
planingenjör

Jan Myrén  
plan- och byggchef