



Ny detaljplan för fastigheterna:

Högsäters prästgård 1:136 och 1:93

Allégården

Färgelanda kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



INLEDNING

Ett förslag till ny detaljplan för Högsäters Prästgård 1:136 har varit utsänt på granskning från 2026-06-22 till 2026-07-05. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ och myndigheter, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen från Allmänt ändamål, framför allt skola, till Besöksverksamhet, Kontor och Bostäder, då kommunen har valt att förlägga skolan på annan plats de senaste 50 åren och sålt fastigheterna.

Under granskningstiden inkom 8 yttranden. Inkomna synpunkter berör i huvudsak förorenad mark, förtydligande av planbestämmelser och gränser, trafikförutsättningar och möjligheten att anlägga skidspår inom planområdet.

Färgelanda kommun har läst och beaktat samtliga yttranden och bemöter dem i detta granskningsutlåtande. Efter samtliga yttranden finns en kommentar kring hur kommunen resonerat och bedömt yttrandet samt om och hur kommunen valt att revidera plankartan och/eller planbeskrivningen.

Färgelanda kommun bedömer att planförslaget ska revideras genom följande ändringar av:

Plankartan

- planområdet minskas.
 - Fastigheten Högsäters prästgård 1:2 ingår inte längre då den inte anser lämplig för den tänkta markanvändningen.
 - byggnader som ligger i fastighetsgränsen mellan Högsäters prästgård 1:2 och 1:93 tas inte med i planområdet.
- egenskapsbestämmelse gällande största byggnadsarea inom ett avgränsat område revideras.
- egenskapsbestämmelser uppdateras då ett antal försvinner på grund av det minskade planområdet.

Planbeskrivningen

- planbeskrivningen revideras utifrån det minskade planområdet.
- ett förtydligande gällande trafikallsträng och anslutning till Trafikverkets väg görs.
- förtydligande av texter gällande vatten, spill- och dagvatten görs.
- förtydligande beskrivning av den historisk markanvändning för mark som tidigare användes för foderproduktion (höskörd) och bete görs.

Några yttranden som berör markförorening ferrokalk, släntstabilitet och blocknedfall är inte längre aktuella då områdena som inte längre ingår i planområdet.



INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter och regionala instanser

1. Länsstyrelsen
2. Statens geotekniska institut
3. Trafikverket
4. Lantmäteriet

Rättighetsinnehavare

5. Vattenfall Eldistribution AB

Kommunala instanser

6. Dalslands Miljö- och energiförbund
7. Västvatten

Övriga sakägare

8. Fastighetsägare



SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDENA MED KOMMUNENS BEMÖTANDE OCH KOMMENTARER

MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. 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 att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Förorenad mark

Inför granskningen gjordes en miljöteknisk markundersökning i vilken förorenad mark och avfall i form av tegel, metall, glas plast och porslin upptäcktes i ett antal av provpunkterna. Länsstyrelsen anser inte heller att det finns någon koppling i undersökningen till områdets historik och provpunkterna.

Vidare skriver Länsstyrelsen att kommunen inte tagit hänsyn till att det kan förekomma föroreningar på historisk jordbruksmark i form av bekämpningsmedel och anser att en markmiljöundersökning behöver göras.

Kommunens kommentar:

Sju provgropar grävdes på de hårdgjorda ytorna i syfte att utreda om ferrokalk använts som fyllnadsmaterial. Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen hittades följande:

Punkt 26Re02: avfall av tegel och plast med inslag av ferrokalk. Förorening: Zink och Barium.

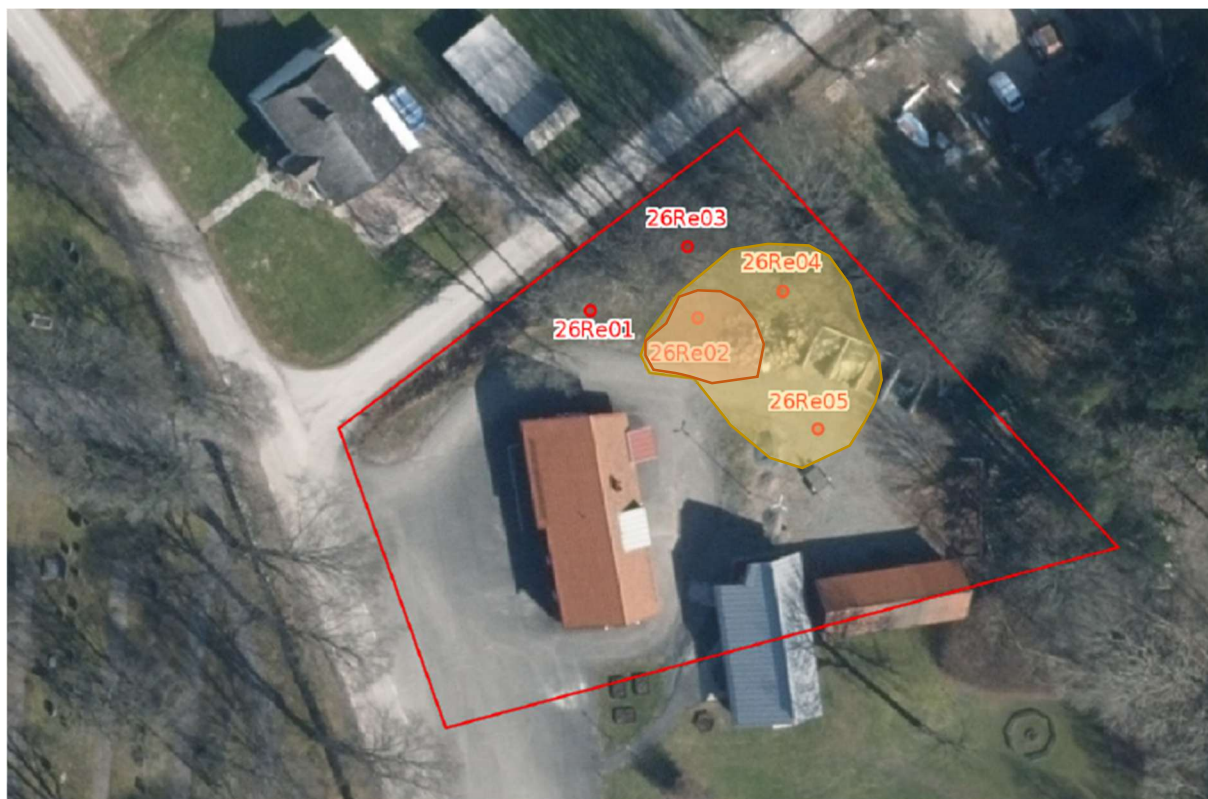
Punkt 26Re04: Enstaka tegelbitar, glas, plast och metall.

Punkt 26Re05: Enstaka tegelbitar porslin och metall.

I övriga fyra punkter påträffades inget avfall och ingen förorening.



Det prov som innehåller föroreningar ligger i mitten av provgroparna och är den som innehåller allra mest avfall. Provgroparna intill innehåller mindre mängder avfall men inga föroreningar.



Prov gjordes också på fastigheten Högsäters prästgård 1:136 som varit skolgård sedan 1940-talet. I de två proven återfanns inget avfall och inga markföroreningar.



Utifrån undersökningen bedöms ferrokalk inte ha använts som fyllnadsmaterial vid markarbetena då det endast påträffats i en av de sju provgroparna på de hårda ytorna.



På grund av de föroreningar och det avfall som trots allt påträffats i tre av provgroparna, bedöms marken på Högsäters Prästgård 1:2 inte vara lämplig för den tilltänkta markanvändningen och tas bort ur planområdet. Marken på Högsäters prästgård 1:136 bedöms däremot vara lämplig för den tilltänkta markanvändningen.

Gällande den jordbruksmark som Länsstyrelsen hänvisar till har kommunen undersökt den information som finns kring historisk markanvändning. Området finns inte upptaget på Länsstyrelsen EHB-karta över förorenad mark, här har inte funnits någon plantskola eller förekommit betning av säd eller liknande verksamhet. Marken har tillhört församlingens prästgård och här har bedrivits självhushålls jordbruk.

Kommunen har kontaktat Jordbruksverket för att få hjälp med bedömning kring tidigare markanvändning inom den del som ingår i planområde. Växtnäringshandläggare vid miljöregelenheten på Jordbruksverket har tittat i arkiv och på bilder från 1947 och 1960-talet och anser att marken troligen använts för foderproduktion (höskörd) och som betesmark. Hade marken använts för livsmedelsproduktion hade den sannolikt fortsatt att odlas så som väster om väg 172 och de kemiska ämnen som fick sin stora spridning på 1940-talet användes i första hand till livsmedelsproduktion, så marken inom planområdet gödslades troligtvis med stall- eller mineralgödsel. På bilderna från 1970-talet syns det att marken tillåtits att börja växa igen med buskar och sly. Det visar på att marken redan då inte brukats ens för höskörd på länge, vilket tyder på att det var dåliga grundförutsättningar för odling. Handläggaren menar att om marken varit bördig hade den förmodligen fortsatt att odas, så som i dalgången väster om väg 172 och skriver vidare: Om det är dåliga grundförutsättningar för odling på marken så är sannolikheten stor att man inte har gjort några större ansträngningar att få några höga skördar här och då har troligtvis vare sig gödslingen varit intensiv eller användning av eventuella växtskyddsmedel förekommit.

Det kemiska jordbruket fick sitt genombrott efter andra världskrigets slut 1945. Jordbruket effektiviserades genom mekanisering och sammanslagning av enheter till färre och större. Tidsmässigt stämmer det överens med de foton som finns från planområdet. Vid en sammanslagning till större enheter valdes de bördigaste åkrarna i dalgången, och de övriga med dåliga grundförutsättningar fick växa igen. Kemisk växtnäring och bekämpningsmedel användes sedan på de bördiga åkrarna med livsmedelsproduktion, för bäst avkastning.

Av den samlade information, ser kommunen inte att det finns något som tyder på att marken som tidigare använts för jordbruk, skulle vara förorenad med bekämpningsmedel eller växtnäring.

Kommunens bedömning är alltså att på grund av den markförorening och det avfall som återfunnits exkluderas fastigheten Högsäters prästgård 1:2 i sin helhet från planområdet då marken inte anses lämplig för den tilltänkta markanvändningen. För att befintliga byggnader inte ska hamna i plangräs tas även den del av Högsäters prästgård 1:93 vars byggnader och gångvägar bedöms tillhöra begravningsverksamheten bort ur planområdet. Kvar inom planområdet blir därmed mark där inga utredningar och efterforskningar påvisar någon misstanke om markföroreningar. Ett förtydligande om att en fastighetsreglering mellan



Högsäters prästgård 1:2 och 1:93 behövs för att fastighetsgräns och plangräns ska sammanfalla, införs i planbeskrivningen.

2. Statens Geotekniska Institut – SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor översvämning och erosion.

Synpunkter från samrådsyttrandet har inarbetats i planhandlingarna och SGI har därmed inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

3. Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket yttrade sig över planförslaget i samrådsskede och flertalet av de synpunkter som Trafikverket framförde har hanterats och tagits i beaktan.

Trafikverkets kvarstående synpunkter

Trafikflöde

Trafikverket har inte tagit del av någon trafikutredning eller motivering hur planförslaget påverkar statlig infrastruktur. Varför synpunkten kvarstår.

Anslutning

Trafikverkets synpunkter på anslutningens utformning kvarstår.

I samrådet skrev Trafikverket: *Anslutningen från planområdet mot statlig väg 2117 ska uppfylla kraven enligt VGU. Anslutningen får inte påverka statlig anläggning negativt eller medföra trafikfara eller framkomlighetsproblem. Trafikverket begär komplettering kring hur anslutningen från planområdet uppfyller kraven enligt VGU.*

Kommunens kommentar:

Kommunen har i arbetet med detaljplanen använt Trafikverkets trafikalstringsverktyg 1:11 samt VGU för att bedöma vilken påverkan planförslaget har på den statliga vägen 2117.



Motiveringen utvecklas för att förtydliga planförslagets påverkan på statlig infrastruktur och hur Trafikverkets trafikalstringsverktyg 1.11 använts för att beräkna antalet fordonsrörelser. Kommunen förtydligar också hur VGU använts för att bedöma Allévägens anslutning till väg 2117 samt vilken påverkan det anses ha på statlig infrastruktur. Förtydligandena införs i planbeskrivningen.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Planstridig byggnad

Bestämmelsen ”e1 – Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet” innebär att den befintliga byggnaden i utklippet ovan blir planstridig, eftersom egenskapsområdet till synes är bebyggt till 100 %.

Kommunens kommentar:

Plankartan revideras så att byggnader inte blir planstridiga.

Delar av planen som bör förbättras

Planområdesgräns i osäker gräns

Planområdesgränsen verkar belägen i en fastighetsgräns som är inlagd i fastighetsregistret med sämre kvalitet. Det kan vid genomförandet visa sig att fastighetsgränsen har ett annat läge, vilket kan medföra kompletteringsåtgärder för att få fastigheten i överensstämmelse med detaljplanen. För att minska en sådan risk rekommenderas att fastighetsgränsens läge utreds och klarläggs innan detaljplanen antas, om så inte redan gjorts.

Kommunens kommentar:

Plankartan har reviderats. Plangränsen ingår inte längre i planområdet. Samtliga gränser är kontrollerad i samband med den nya planen och införda i kommunens grundkarta.



KOMMUNALA INSTANSER

5. Dalslands Miljö-och energiförbund

Dalslands miljö- och energikontor (DMEK) ser positivt på den förändring av plankarta som genomförts med avseende på begränsning av hårdgörande av mark.

DMEK vidhåller behovet av att genom planbestämmelser reglera fällning av träd för att säkerställa att basen för de ekosystemtjänster som idag levereras kvarstår.

I området finns flera större träd som hyser biologiska värden och har betydelse för biologisk konnektivitet bland annat för skogsfåglar. Samtidigt finns askar som är angripna av sjukdom som kan komma att utgöra riskträd i framtiden. DMEK menar att biologiskt viktiga träd i området bör omfattas av bestämmelse om marklov för fällning och omfattande beskärning för att kommunen på sås sätt kan behålla rådighet över träden.

Kommunens kommentar:

Kommunen har valt att minska planområdet. Det innebär att de träd som enligt den bifogade kartan är viktigast för skogsfågeln inte längre ingår i planområdet. Någon bestämmelse om marklov för träd införs inte i plankartan.

6. Västvatten

Västvatten har inkommit med ett yttrande angående att ändra formuleringen VA huvudman till Färgelanda Vatten AB, ändra texten gällande säkerställande av utrymme för underjordiska ledningar, ersätta ordet avlopp med spillvatten samt ändra kommunalt VA till kommunalt vatten, spill- och dagvatten.

Kommunens kommentar:

Kommunen har tagit ställning till Västvattens yttrande och reviderar texten i planhandlingen på samtliga punkter förutom att ändra termen VA-huvudman till Färgelanda vatten AB.

Motiveringen är att det i dagsläget är Färgelanda Vatten AB som är huvudman, men att det kan ändras i framtiden vilket kan försvåra tolkningen av vem som bär ansvaret.



RÄTTIGHETSINNEHAVARE

7. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution noterar att de synpunkter som vi lämnade i samrådet har tagit hänsyn till och vi har därmed inget ytterligare att tillägga i nuläget.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

ÖVRIGA SAKÄGARE

8. Fastighetsägare

Möjlighet till skidspår

Ett yttrande har inkommit gällande möjligheten att anlägga skidspår på fastigheten Högsäters prästgård 1:136. Vidare anses inte möjligheten för allmänheten att nå skidspåret säkerställas genom den allmänna platsmarken på Högsäters prästgård 1:1.

Kommunens kommentar:

Hur en detaljplan ska tas fram regleras i plan- och bygglag (2010:900). Enligt lagens 4 kapitel 32 § får detaljplanen inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Lag (2011:335).

Syftet med planläggningen är att ändra markanvändningen från Allmänt ändamål till en markanvändning som är mer ändamålsenlig för de privatägda fastigheterna, sam att ny bebyggelse utformas för att passa in i den kulturhistoriska miljön i området.

Tanken med den nya detaljplanen är bland annat att föreningsverksamhet ska kunna bedrivas, vilket inte är förenligt med den detaljplan som gäller på platsen idag. För att inte begränsa möjligheten till olika placeringar av byggnader och byggnadsverk, som till exempel portaler för start- och målområden, begränsar inte den nya detaljplanen var sådant får uppföras.

Begränsningar i byggrätten omfattas endast av områden där det inte är lämpligt att bygga något



på grund av till exempel markledningar eller för att hålla avstånd till vägar, elcentraler och grannar. Beslut gällande utformningen av området lämnas till fastighetsägaren/exploatören.

Kommunen bedömer också att det finns möjlighet för allmänheten att nå skidspåren på tre olika ställen där det finns allmän platsmark, se röda markeringar i kartbild nedan. Den allmänna platsmarken är 4,5-5 meter bred, eller mer, vilket anses vara tillräckligt för att anlägga ett skidspår eller gångstråk för att nå skidanläggningen.

Kommunens bedömning blir därför att inte införa restriktioner i byggrätten på grund av skidspårets

