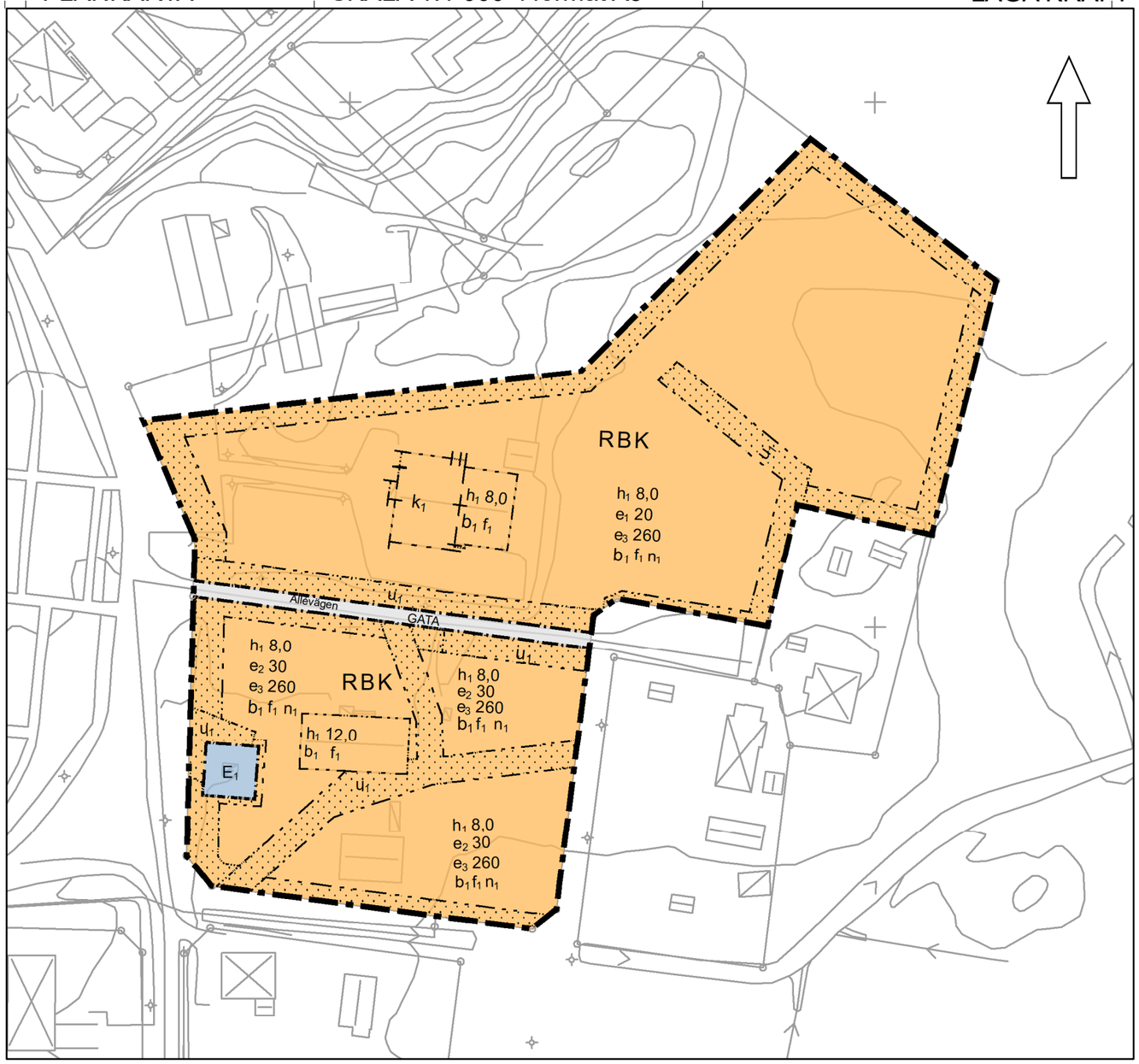
PLANKARTA SKALA 1:1 000 i format A3 LAGA KRAFT



KARTUNDERLAG

Grundkarta, 2025-06-10
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00
Koordinatstystem i höjd: RH 2000
Beteckningsstandard: HMK
Fredrik Molin, Bengtsfors, Sweco Sverige AB

GRUNDKARTA

1:136 Registernummer, fastighet
Fastighetsgräns
Väg
Höjdkurva
Byggnad

PLANBESTÄMMELSER

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 plankartan.

GRÄNSLINJER

Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Sekundär egenskapsgräns
Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS PBL 4 kap 5, 7 §§

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK PBL 4 kap 5 §

B Bostäder
E_1 Transformatorstation
K Kontor
R Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande PBL 4 kap. 11 §

Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk PBL 4 kap. 16 §

h_1 8,0 Högsta nockhöjd är 8,0 meter.

h_1 12,0 Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål PBL 4 kap. 6 §

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad PBL 4 kap. 11 §

e_1 20 Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e_2 30 Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e_3 260 Största byggnadsarea är 260 m² per byggnad

Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap. 10 §

n_1 Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Utformning PBL 4 kap. 16 §

f_1 Byggnader ska underordna sig landskapsbilden genom att följa traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör. Samtliga tak ska vara av typen sadeltak.

Varsamhet PBL 4 kap. 16 §

k_1 Kulturhistorisk värdefull byggnad vars karaktär ska bevaras avseende södra, norra och västra fasaderna. Fönstrens storlek och placering i dessa fasader ska bevaras och fasaderna ska vara av trä. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utförande PBL 4 kap. 16 §

b_1 Högsta tillåtna maxbelastning är 50 kPa

GENOMFÖRANDETID PBL 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

HUVUDMANNASKAP PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt

UPPLYSNINGAR

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglov

Färgelanda kommun Detaljplan för Högsäters prästgård 1:136 och1:93.
inom Högsäter, Färgelanda kommun, Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: KS 2024/371	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, standardförfarande
Planuppdrag: januari 2025 Upprättad: mars 2025 Reviderad: augusti 2026	**Planhandlingarna består av:** - Plankarta med bestämmelser - Granskningsyttrande - Planbeskrivning - Grundkarta - Fastighetsförteckning
Antagen: 2026-10-07 § 116 Laga kraft: 2026-10-29	1439-P2026/4

Detaljplan

Högsäters Prästgård 1:136 och Högsäters Prästgård 1:93



Färgelanda Kommun

PLANBESKRIVNING

Dnr: KS 2024/371

Antagen: 2026-10-07 § 116



Sammanfattning

För att kunna utveckla och använda området runt Allégården och Högsäters församlingshem på ett lämpligt sätt har fastighetsägarna önskat att en ny detaljplan tas fram. Det innebär att marken, området och omgivningarna undersöks för att se så att det som byggs är säkert och tillgängligt för alla som ska använda byggnaderna och befinna sig på platsen. Området runt Högsäters kyrka har också ett kulturhistoriskt värde som ska tas tillvara.

Allégården och församlingshemmet ligger vid Högsäters kyrka, sydöst om Högsäters tätort, och från 1850-talet har det funnits skolor här och den gällande detaljplanen tillåter endast kvartersmark för allmänt ändamål, framför allt skola. Under andra hälften av 1900-talet valde kommunen att flytta skolan till de mer centrala delarna av Högsäter och att sälja Allégården, så idag har alla fastigheter i planområdet privata ägare.

Tanken med den nya planen är att ändra markanvändningen så att privata aktörer kan utveckla området på ett långsiktigt hållbart sätt och samtidigt bevara den kulturhistoriska karaktären.

I och med den här detaljplanen kan området även fortsättningsvis användas för föreningars och kyrkans verksamhet, men också för bostäder och kontor för att kunna nyttja platsen bättre än idag. De nya användningsbestämmelserna blir därför:

- Bostäder (B)
- Transformatorstation (E_1)
- Kontor (K)
- Besöksanläggningar (R)

Undersökningar och utredningar inom planområdet påvisar inga risker för människors säkerhet och hälsa eller andra hänsyn. Det finns heller inga höga naturvärden eller skyddade arter.

Då området ligger i en kulturhistorisk miljö ska nya byggnader eller ombyggnationer utföras så att de passar in på platsen och i områdets karaktär. Bedömningen är att den användning som tillåts inte kommer ge några negativa miljö-, sociala eller ekonomiska konsekvenser.

Ärendeinformation

Diarienummer: KS 2024/371

Beslut om antagande: KS 2026-10-07 116 §

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (redovisas inte digitalt)
- Grundkarta

Bilagor

- *Geoteknisk utredning*
- *Markmiljöundersökning*

Plandata

Planområdet ligger i sydöstra delen av Högsäter i Färgelanda kommun, Västra Götalands län. Området är cirka 1,2 hektar



Fastighetsinformation

Fastigheter och samfälligheter som ingår i planområdet är:

Högsäters prästgård	1:136	Privat
Högsäters prästgård	1:93	Privat
Högsäters	GA: 1	Samf.

Gällande detaljplaner

Ändring och utökning av byggnadsplan för Högsäters samhälle 15-STY-2248 och övergripande detaljplan för Högsäters samhälle 1438-P38 som båda ska läsas tillsammans med byggnadsplan för Högsäters samhälle 15-STY-1001. I samband med antagande upphävs de planerna i sin helhet inom området för den nya detaljplanen.

Tidplan

En uppskattad tidplan för framtagandet av denna detaljplan är:

Samråd	Höst	2025
Granskning	Vår	2026
Antagande	Höst	2026

INLEDNING 5
Syftet med detaljplanen 5
Så tas detaljplanen fram 5
PLANOMRÅDET 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Riksintresse för kulturmiljövård 8
Översiktsplan 9
Detaljplan 10
Kulturmiljöprogram 11
FÖRUTSÄTTNINGAR 12
Natur och kultur 14
Markförhållanden, geoteknik och markföroreningar 16
Markmiljöundersökning 21
Bebyggelse och infrastruktur 22
PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS KONSEKVENSER 24
Sammanfattning planbestämmelser 25
Planbestämmelser 26
Konsekvenser 31
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 35
GENOMFÖRANDE 39
Bilagor 41

INLEDNING

Alla kommuner har enligt Plan- och bygglagen (2010:900), ansvar för att ta fram planer för vad som är en lämplig användning av alla mark- och vattenområden i kommunen. För att säkerställa en trygg och lämplig bebyggelse tas detaljplaner fram för områden med sammanhängande bebyggelse. På platser där det redan finns detaljplaner kan förutsättningarna eller behoven av byggrätt förändras. Då kan en detaljplan behöva ändras eller upphävas så att en lämpligare detaljplan kan antas.

Syftet med detaljplanen

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

Så tas detaljplanen fram

Denna detaljplan har tagits fram med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) så som den lydde före 2025-12-01, då planen påbörjats innan ändringarna trädde i kraft.

Process för standardförfarande



Kommunens förvaltning tar fram ett underlag som sammanställs i en plankarta och planbeskrivning.

Därefter går planen ut på samråd och granskning så myndigheter och sakägare får möjlighet att yttra sig. Utifrån yttrandena revideras planen.

Efter granskning justeras planen inför antagande och om planen inte överklagas vinner den laga kraft.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Högsäters tätort i Färgelanda kommun, Västra Götalands län. Det är drygt 12 000 kvadratmeter varav nästan 8 500 kvadratmeter är tomtmark och 3 500 kvadratmeter är tidigare äng eller betesmark som numera är täckt av sly.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintresse för kulturmiljövården enligt MB kap. 3 § 6. Valbodalen [P 13].
  Beslut: RAÄ 1996-08-27

- Översiktsplanen ÖP 14.
  Beslut: KF 2014-09-03 § 128
  Översiktsplanen aktualiserades genom att en planeringsstrategi antogs av Kommunfullmäktiga 2024-06-12 § 49

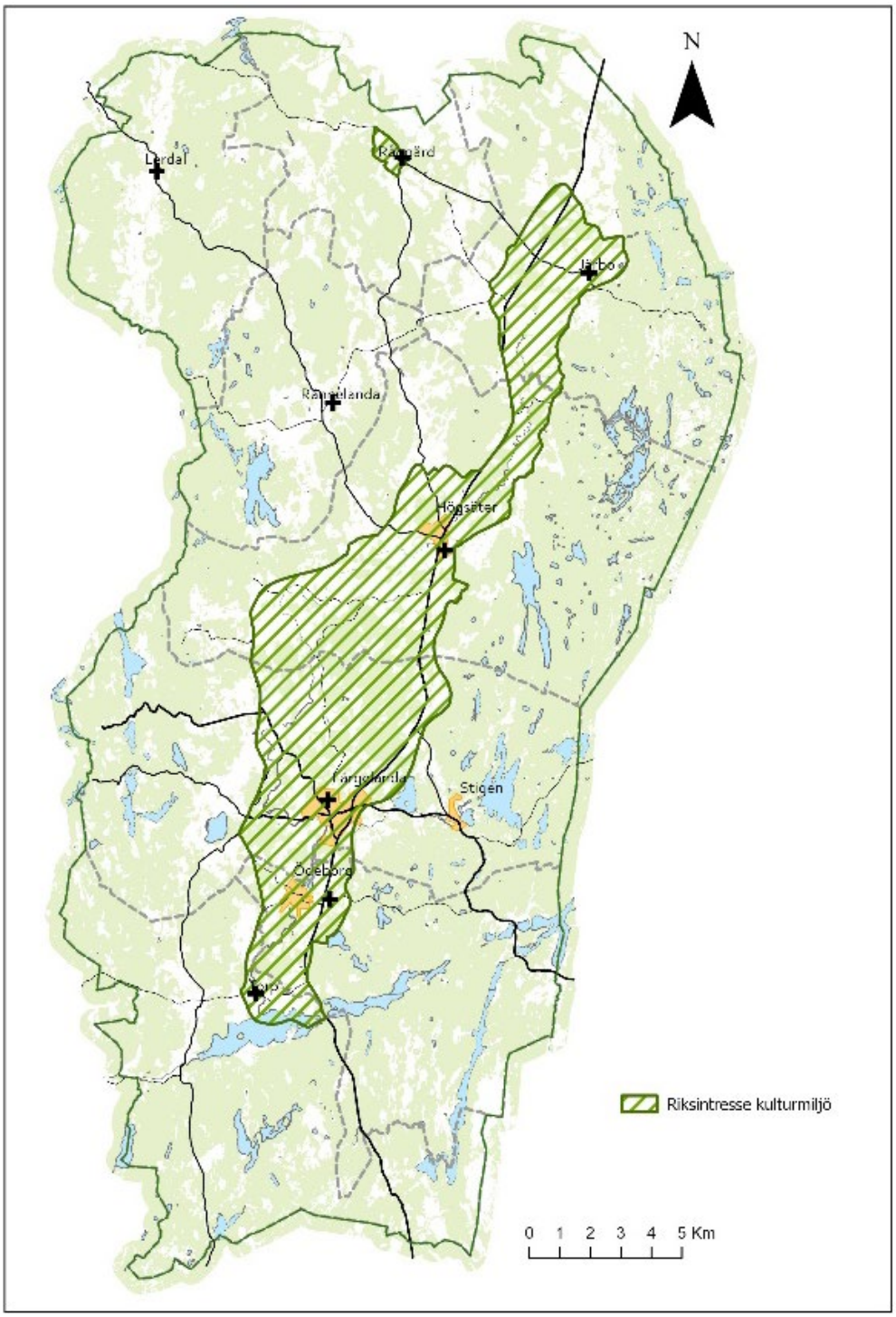
- Detaljplan Ändring och utökning av byggnadsplan för Högsäters samhälle (15-STY-2248 som är ändring av 15-STY-1001)
  Beslut 1965-12-28

- Kulturmiljöprogram
  Beslut: KF 2019-11-13 § 129

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom Valbodalen som är ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken.

Riksintresset Valbodalen är en geografiskt omfattande miljö. Här finns en dalgångsbygd längs med Valboån som har nyttjats kontinuerligt sedan stenåldern. Den kännetecknas av odlingslandskap och anslutande fornlämningsmiljöer och bebyggelse med regional byggnadstradition samt administrativa centran, så som by- och kyrkomiljöer.



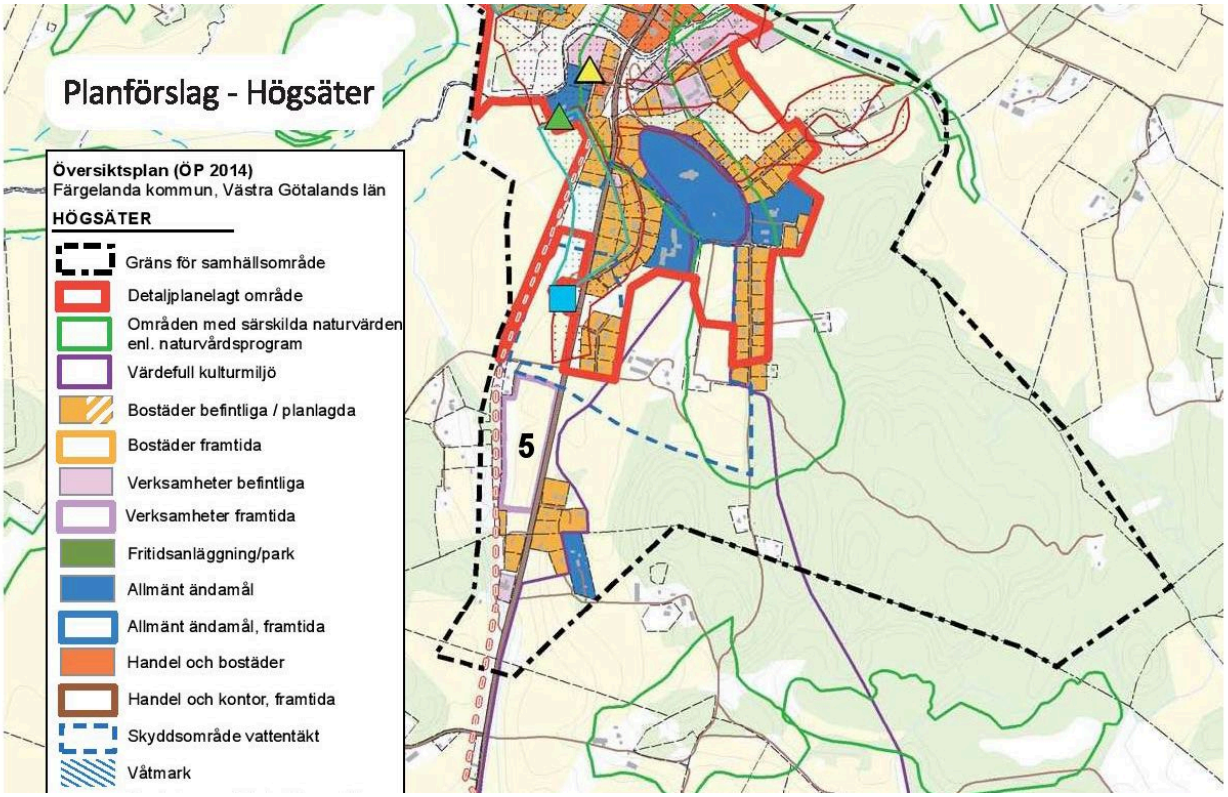
Översiktsplan

Översiktsplanen antogs 2014 och aktualiserades genom planeringsstrategin antagen 2024. I översiktsplanen pekas planområdet ut som område för allmänt ändamål. Den gällande detaljplanen följer därmed översiktsplanens syfte då den avser skolverksamhet. I översiktsplanen har dock ett nytt område i Högsäters centrum pekats ut för framtida allmänna ändamål, den kommunala skolan är flyttad till en annan plats i tätorten och kommunen har sålt de fastigheter som tidigare ägdes inom planområdet. Kommunen visar därmed att den inte har för avsikt att bedriva skol- eller annan verksamhet i området.

Motionsspåret med start vid Allégården beskrivs som ett viktigt rekreationsområde. När översiktsplanen antogs ägdes Allégården av Färgelanda kommun, men idag är marken privatägd och anläggningen drivs av Högsäters skidklubb. Anläggningen kommer även fortsättningsvis att kunna nås av allmänheten via allmän platsmark även om planen genomförs.

I översiktsplanen finns också ett ställningstagande kring riksintresset för kulturmiljövården som anger att nybyggnation som kan medföra påtaglig skada på riksintresset inte bör medges. Bostäder och anläggningars behov kan prövas med stöd av planutredning eller detaljplan som visar att riksintresset inte påtagligt skadas. Nybyggnation skall därför lokaliseras och utformas så att den underordnar sig landskapsbilden och anpassas till lokal byggnadstradition.

Då den nya detaljplanens syfte inte strider mot översiktsplanens intention bedöms den nya detaljplanen inte strida mot översiktsplanen.

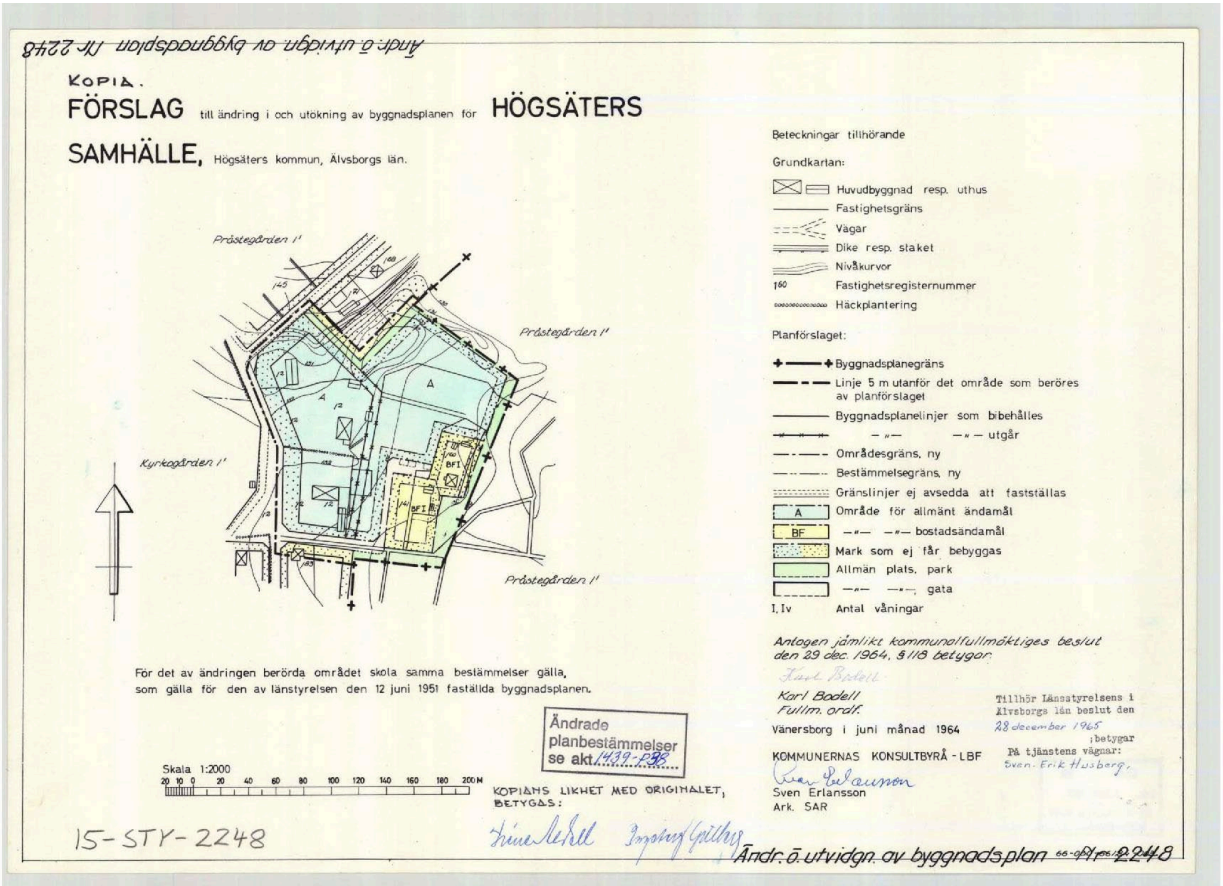


Detaljplan

I den befintliga detaljplanen finns en ny allmän plats för gata utpekad och planen var att flytta vägen och utöka skolgården i och med ändringen av detaljplanen som togs 1965. Den nya vägsträckningen placerades bakom Allégården och i vinkel fram till bostadshusens parkering, men genomfördes aldrig och gatan går fortfarande över fastigheten Högsäters prästgård 1:93.

Kvartersmarken planlades för Allmänt ändamål, med huvudsyftet att där skulle bedrivas skolverksamhet. Idag är skolan lokaliserad mer centralt i tätorten och kommunen har sålt marken till en privat fastighetsägare.

- **I och med den nya detaljplanens antagande upphävs gällande detaljplan (15-STY-2248 som är ändring av 15-STY-1001) i de områden där den nya detaljplanen kommer gälla (fastigheterna Högsäters prästgård 1:136 i sin helhet och delar av Högsäters prästgård 1:93).**



Kulturmiljöprogram

Den kulturhistoriska motiveringen för området beskrivs i kulturmiljöprogrammet från 2019. Miljön representerar viktiga delar av Valbodalens långa bebyggelsehistoriska och odlingshistoriska kontinuitet i ett av dalgångens centrala delar och sockencentrum. Områdets långa bebyggelsehistoria och betydelse avspeglas genom de äldre gravfälten, den medeltida kyrkoplatsen, vägsträckningen, tingsplatsen, gårdsbebyggelsen vid bland annat Rösäter och torpen längs med åsen. De olika vägsträckningar som hållit samman bebyggelsen och odlingslandskapet är av stor betydelse, till exempel hålvägen från kyrkan till prästboställets bondgård och den medeltida vägen. Miljön innefattar också en framträdande och levande kyrkomiljö med intressant kyrkobyggnadshistoria samt en prästgård i nära anslutning.

I beskrivningen av riksintresset står att kulturmiljöområdet kan innefatta ytterligare värden vilket innebär att området bör undersökas närmare inför planläggning.

Planområdet ligger i nära anslutning till Högsäters kyrka och inom planområdet finns två före detta skolbyggnader uppförda runt 1850 respektive 1940. Under 1800-talet uppfördes skolor ofta i närheten av kyrkan som var de naturliga samlingsplats. Respektive byggnads uppförandetid avspeglar också två betydelsefulla skeden i den svenska skolans utveckling.

I synnerhet den äldsta skolbyggnaden, församlingshemmet, har ett högt kulturhistoriskt värde för förståelsen och upplevelsen av Högsäters historiska utveckling och den nära kopplingen till kyrkomiljön.

Kulturhistorisk bebyggelse

I kulturmiljöprogrammet beskrivs byggnaders utveckling i området.

Innan 1800-talet var enkelstugor och parstugor de vanligaste byggnadstyperna bland allmogen men kom efter 1800-talets mitt efterhand att ersättas med bostadshus på dubbel bredd och korsformig grundplan. Den senare planlösningen blev alltmer vanlig i 1900-talets egnahems- och villabebyggelse.

Gemensamt för byggnaderna är symmetriska fasader och fönstersättning, traditionella kulörer och material samt sadeltak.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Allégården och församlingshemmet ligger intill Högsäters kyrka och kyrkogård och ger intrycket av en sammanhängande kulturmiljö som är välbesökt av allmänheten på olika sätt.

Området används för olika aktiviteter, så som församlingens verksamhet och föreningsverksamhet.

Båda huvudbyggnaderna hyrs också ut till allmänheten vid högtider så som studentfirande, födelsedagar, dop, bröllop och begravningar liksom till föreningar och företag som behöver tillfälliga eller fasta möteslokaler.

Känslan är ett lugnt och tillgängligt område för olika aktiviteter i en kulturhistorisk miljö.



Församlingshemmet smyckat till studentfirande.



Allégården. Vänster om byggnaden ligger starten för elljusspåret.

Ekonomibyggnad söder om Allégården som används av skidklubben.



Skidklubbens vallabod.

Natur och kultur

Planområdet ligger på en höjd i sydöstra utkanten av Högsäters tätort. Högsäters kyrka dominerar landskapsbilden i väst och skogen åt öst. Norr och söder om området sträcker sig två gator med ett 15-tal friliggande småhus utmed vardera gatan.

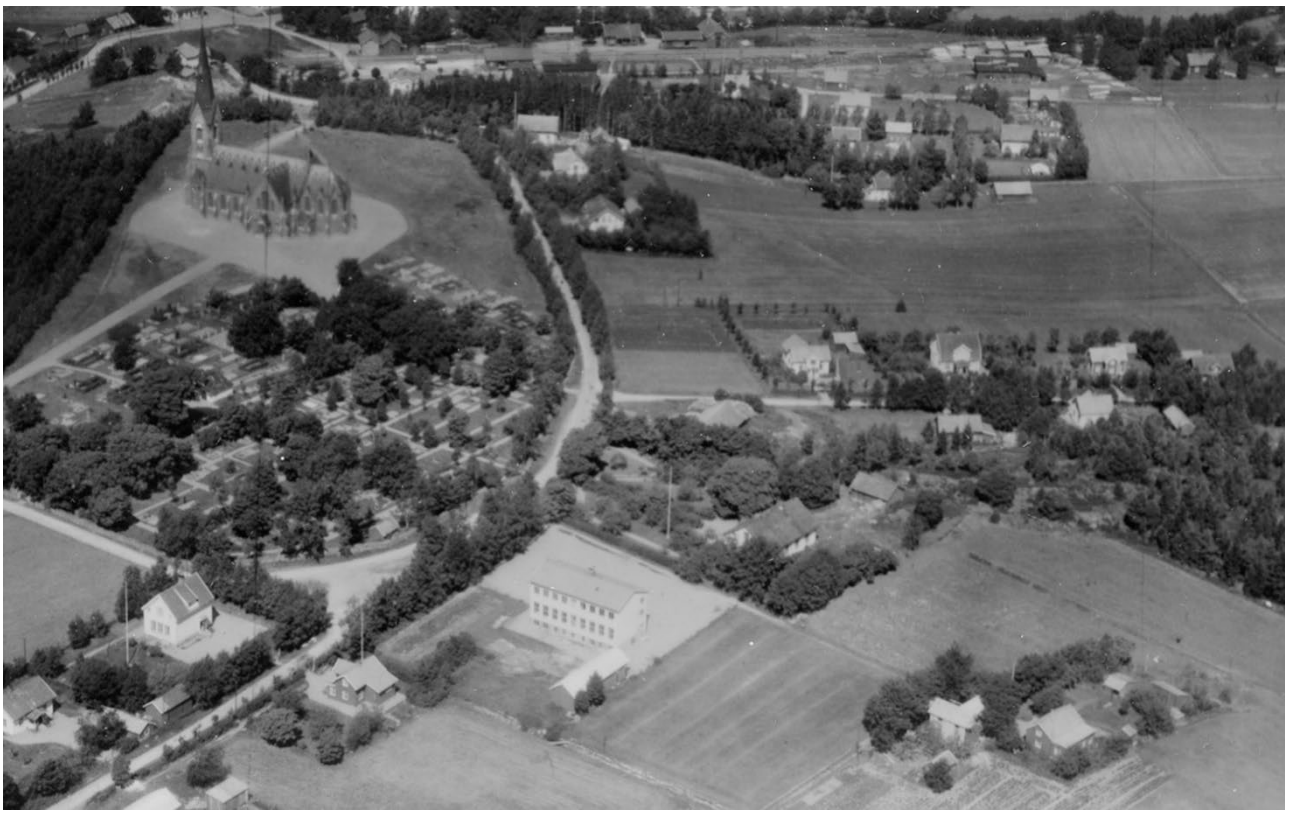
Kyrkan och kyrkogården bildar en avskärmning mot samhällets centrum och väg 172, som ligger mer än 300 meter från planområdet.

Vegetation

Av planområdets 1,2 hektar är cirka en fjärdedel bevuxet med träd, buskar och sly. Övriga gröna ytor består av klippta gräsmattor, träd och buskar som i vanlig trädgårdsmiljö.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett antal askar som i framtiden kan komma att utgöra riskträd på grund av angrepp av askskottsjukan. För att behålla de ekosystemtjänster som askarna erbjuder kan de med fördel avverkas över en längre tid, efterhand som de blir riskträd, och att en högstubbe lämnas för att gynna biologisk mångfald.



Flygfoto över planområdet med omgivning - AB Flygtrafik 1947.

Kulturmiljö

Riksintresset Valbodalen är en geografiskt omfattande miljö som sammantaget speglar hur dalgången kontinuerligt nyttjats från stenåldern och fram i historisk tid, vilket tar sig uttryck genom såväl odlingslandskap som fornlämningar, äldre vägsträckningar och bebyggelse av olika slag. Riksintresset kännetecknas av ensamgårdar och småbyar i krönläge med anslutande fornlämningsmiljöer och bebyggelse med regional byggnadstradition samt administrativa centra. Här finns även kulturmiljön runt Högsäters kyrka och prästgård som ingår i kommunens kulturmiljöprogram. De värden eller uttryck som berörs i och med den nya detaljplanen är kyrkomiljön och det administrativa centrat runt Högsäters kyrka. Viktigt att tänka på inför framtida planläggning är att tillbyggnader på äldre byggnader ska utföras varsamt så karaktärsdragen inte förvanskas och ny bebyggelse ska anpassas genom särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag.

Närheten mellan kyrkan, Allégården och församlingshemmet stärker upplevelsen av en sammanhängande kulturhistoriskmiljö runt Högsäters kyrka. Församlingshemmet är bevarat till volym och fönstersättning på entrésidan och Allégården är bevarad till volym och form, men den äldre fönstersättningen, med nio höga fönster i rad på varje våning på södersidan, är inte bevarad. Dokumentation av de övriga sidorna saknas.



Flygfoto på Allégården med skolgård taget 1947.

Friluftsliv

Idag används fastigheten vid Allégården som utgångspunkt för promenader, löpträning, orientering och skidåkning i det motionsspår som har en av sina startplatser intill Allégården. Här finns ett elljusspår som är tillgängligt året runt och möjlighet att parkera alldeles intill starten.

Markförhållanden, geoteknik och markföroreningar

Historisk markanvändning

På flygfoton från 1947 kan man se att det är en grusad skolgård framför Allégården och runt den östa gaveln till baksidan. Runt den gamla skolan, som idag är församlingshem, är det gräsmatta och buskar samt en grusplan framför entrén. I östra delen av planområdet finns mark som tidigare tillhörde prästgården och användes för gårdens jordbruk.

År 2006 asfalterades den del av Allévägen som leder över fastigheterna Högsäters Prästgård 1:93.

Nuvarande markförhållanden

Planområdet består idag mest av gräsbevuxna ytor och mark med slyskog men även grusade och asfalterade ytor. Området är för det mesta plant eller svagt sluttande, men söder om planområdet finns ett dike som är någon meter djupt och har gräsbevuxna kanter. I diket pågår ingen erosion då gräset hjälper till att stabilisera marken.

Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU), visar att området består av isälvssediment i väster och postglacial sand i öster förutom bergspartiet i nordöst. Isälvssediment består av stenar, grus, sand och lera som följde med isälvarna och de fungerar som naturliga reningsverk och magasin för dricksvatten.

Grundvattennivån bedöms ligga 1–2 meter under markytan.



Jordartskartan från SGU

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning av marken gjordes våren 2025. Borrprov gjordes ner till tio meters djup, beroende av hur djupt det är möjligt att sondera innan marken blir för hård.

Jordlagren på platsen består av:

- Vegetationsjord
- Torrskorpelera
- Sediment av silt och sand

Grundvattennivå

Grundvattennivån har inte uppmätts. Med ledning av att området utgörs av relativt fasta jordlager, som brukar ha hög genomsläpplighet, bedöms grundvattenytan kunna ligga belägen 1-2 meter under markytan i planområdets västra del och 0-1 meter under markytan i planområdets lägre belägna delar i den östra delen, där marken är utdikad.

Grundläggning

Med ledning av de relativt fasta jordlagren bedöms byggnader kunna grundläggas direkt på de naturliga jordlagren med en maximal tillskottslast om högst 50 kPa.

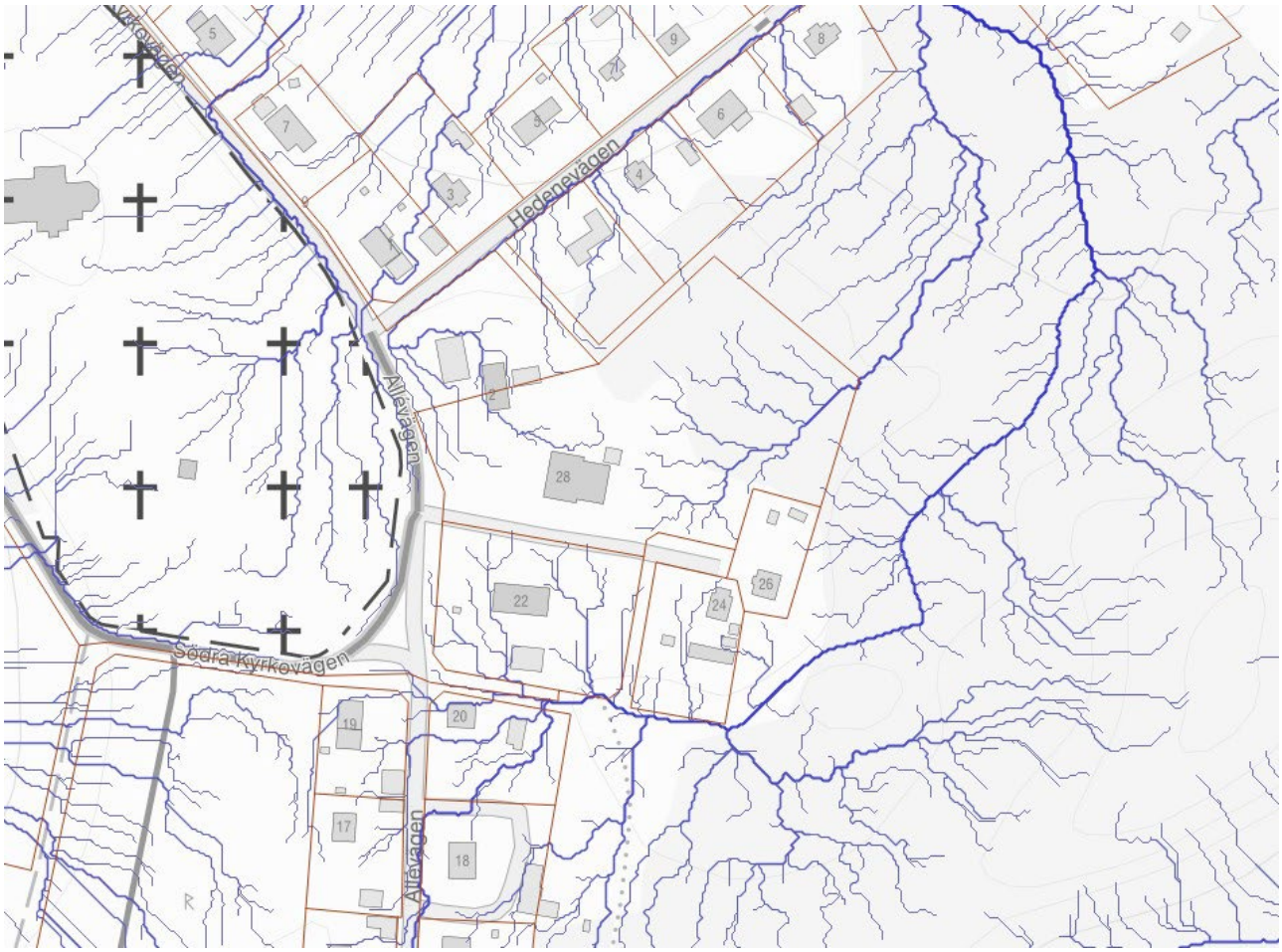
Tidsbegränsad schaktning

Vid schaktning för grundläggning eller liknande då schakterna står öppna en lägre tid bedöms en släntlutning av 1:1-1:1,5 erfordras vid maximalt schaktdjup av 1,5 meter.

Dagvatten

Enligt den geotekniska utredningen har marken god infiltreringsförmåga och är lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det ger förutsättningar för en god bibehållen grundvattennivå.

Det svagt sluttande planområdet leder det dagvatten som inte infiltreras till tre diken. Ett i norr som följer Hedenevägen, ett som ligger söder om området och ett som ligger öster om området. Samtliga diken är anlagda och de rinner samman i nordöst och sedan vidare till Valboån som rinner genom Högsäters tätort. Analysprogrammet Scalgo visar i en simuleringsmodell hur dagvattnet rör sig i området. Det visar att inget dagvatten rinner från planområdet ut på Trafikverkets väg 2117. Dagvatten från fastigheten Högsäters prästgård 1:93 avvattnas mot dikena i norr och öster och fastigheten Högsäters prästgård 1:136 avvattnas mot diket i söder.



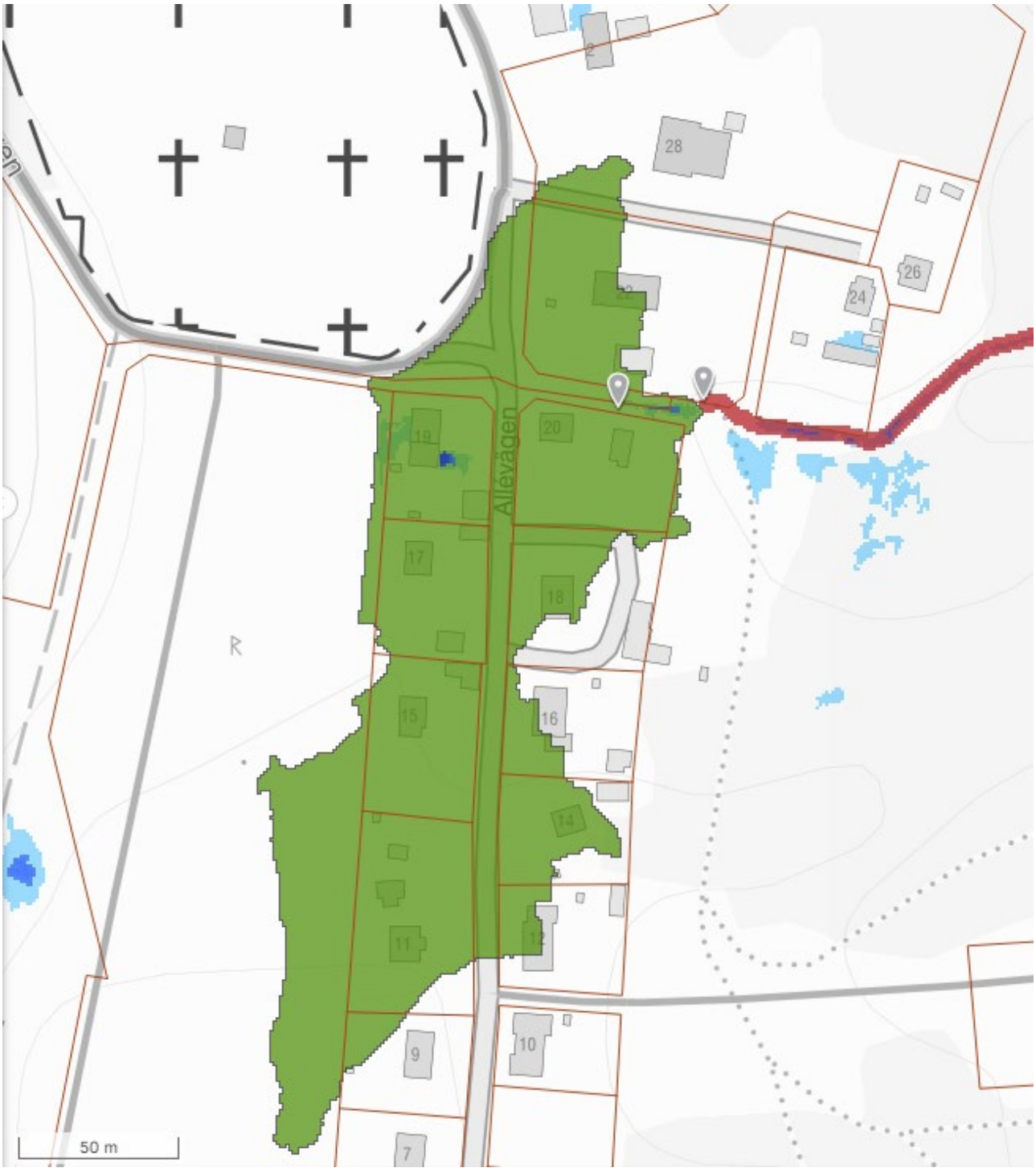
Flöden för ett upptagningsområde som överstiger 100 m².

I diket söder om planområdet har det tidvis varit problem med högt vatten som trängt in i byggnader på fastigheter intill diket. För att bedöma planområdets påverkan på vattenmängden har en simuleringsmodell använts. Dagvatten som faller på fastigheten Högsäters prästgård 1:136 bedöms till allra största del infiltreras på fastigheten och endast en mindre mängd når diket. Framför allt kommer vattnet som når diket från området runt Allévägens södra del och de fastigheter som ligger utmed vägen. Vattnet som faller på fastigheterna längs med den södra Allévägen infiltreras på mjuka ytor, men vatten som når vägen infiltreras inte utan samlas upp i en dagvattenanläggning för att sedan släppas där diket börjar.

Planområdet bedöms därmed inte vara orsaken till den tidvis höga vattenmängden. Då diket inte tillhör planen görs inga ytterligare utredningar gällande ansvar för och underhåll av diket.

Bilder ur analysverktyget Scalgo

Gröna ytmarkeringen visar avrinningsområdet som släpper vattnet i diket och röda linjen är vattnets väg efter den mätta punkten. Ytan är totalt nästan 2 hektar varav den större delen ligger söder om diket. Ungefär 75 % av den totala ytan är genomsläpplig och 25 % är hårdgjorda ytor som tak och asfalterade vägar.



Markmiljö

En översiktlig markteknisk miljöundersökning har utförts på ett område större än planen för att undersöka om ferrokalk använts som fyllnadsmaterial på de hårdgjorda ytorna. Undersökningen visade att ferrokalk förekom i ett av proven och avfall i form av till exempel tegel, plast och keramik förekom också i gropen, samt i två provgropar till. Området med ferrokalk och avfall som förekommer i utredningen ligger inte inom planområdet då det inte anses var lämpligt för den planerade markanvändningen.

Prov togs också på Högsäters prästgård 1:136 som delvis varit skolgård från 1940-talet och framåt. Provet som togs på den grusade ytan påvisade inga markföroreningar eller förekomst av avfall.

Färgelanda Prästgård 1:93 har varit skolgård sedan 1850-talet och minst sedan 1940-talet har det varit gräsmatta och träd runt större delen av byggnaden.

På båda fastigheterna, öster om byggnaderna finns mark som tidigare varit jordbruk, se bild nedan. Enligt EHB-kartan och Jordbruksverkets databaser och handläggare, finns inga indikationer på att det bedrivits intensivt jordbruk, handelsträdgård eller liknande verksamhet i området.

Växtnäringshandläggare vid miljöregelenheten på Jordbruksverket har hjälpt kommunen att läsa i databaser och analysera flygfoton från 1947 till 1975, och anser att marken högst troligt använts som betesmark och för att skörda hö. Hade marken använts för livsmedelsproduktion hade den sannolikt fortsatt att odlas så som väster om väg 172. De kemiska ämnen som fick sin stora spridning på 1940-talet användes i första hand till livsmedelsproduktion, så den här marken gödslades troligtvis med stall- eller mineralgödsel. På fotot från 1975 framgår att marken redan omvandlats till gräsmatta, eller börjat växa igen. Odlingsmark med sämre grundförutsättningar tilläts växa igen då den sällan gav tillräckligt god skörd oavsett ansträngning att få större skörd. Jordbruksverket menar alltså att det inte finns några indikationer på att gödslingen varit intensiv eller att eventuella växtskyddsmedel har använts. Att det varit någon form av jordbruksmark bör enligt Jordbruksverkets handläggare snarare vara ett tecken på att marken tagits om hand och inte använts för avfall eller annat som skulle försämra möjligheten att använda marken till höskörd och bete.

Av den samlade informationen framkommer inget indikerar marken inom planområdet skulle vara förorenad.



Bete och höskörd 1947 – röd markering



Gräsmatta och buskar 1975 – gul markering

Bebyggelse och infrastruktur

Inom planområdet ligger två gamla skolbyggnader, en skidbod och en jordkällare.

De gamla skolorna

Den äldsta skolbyggnaden, byggd runt 1850-talet, används idag som församlingshem av Svenska kyrkan. Den är ut- och ombyggd under åren, men har kvar sin ursprungliga karaktär i västra fasaden (entrén) och gavlarna.

Allégården blev, efter att skolan flyttat, en föreningslokal som idag är privatägd. Den byggdes runt 1940-talet och ser i volym ut som när den byggdes, men ett flertal fönster har satts igen. Bakom Allégården står idag en byggnad som används för skidklubbens verksamhet.

Omgivningar och service

Tätorten Högsäter ligger i ett jordbrukssamhälle bland fält, åkrar och skog. Här är lika nära till sjöar och vattendrag för fiske och bad som till Kroppefjäll med goda möjligheter att vandra och vistas i naturen.

Trots närheten till skog och mark är det inte ens en kilometer till Högsäters centrum med dagligvaruhandel, restaurang, frisör och några mindre butiker. Här finns ett särskilt boende för äldre, förskola samt en låg- och mellanstadieskola. I närområdet finns ett antal lokala företag och norr om tätorten finns idrottsplatsen Genevi med flera fotbolls- och tennisplaner. Bussförbindelserna mot Bengtsfors och Åmål eller Färgelanda och Uddevalla tar resenärer till knutpunkter för resor vidare mot Karlstad, Vänersborg och Göteborg.

Tekniska förutsättningar

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till elnätet samt kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheterna då marken har god genomsläpplighet.

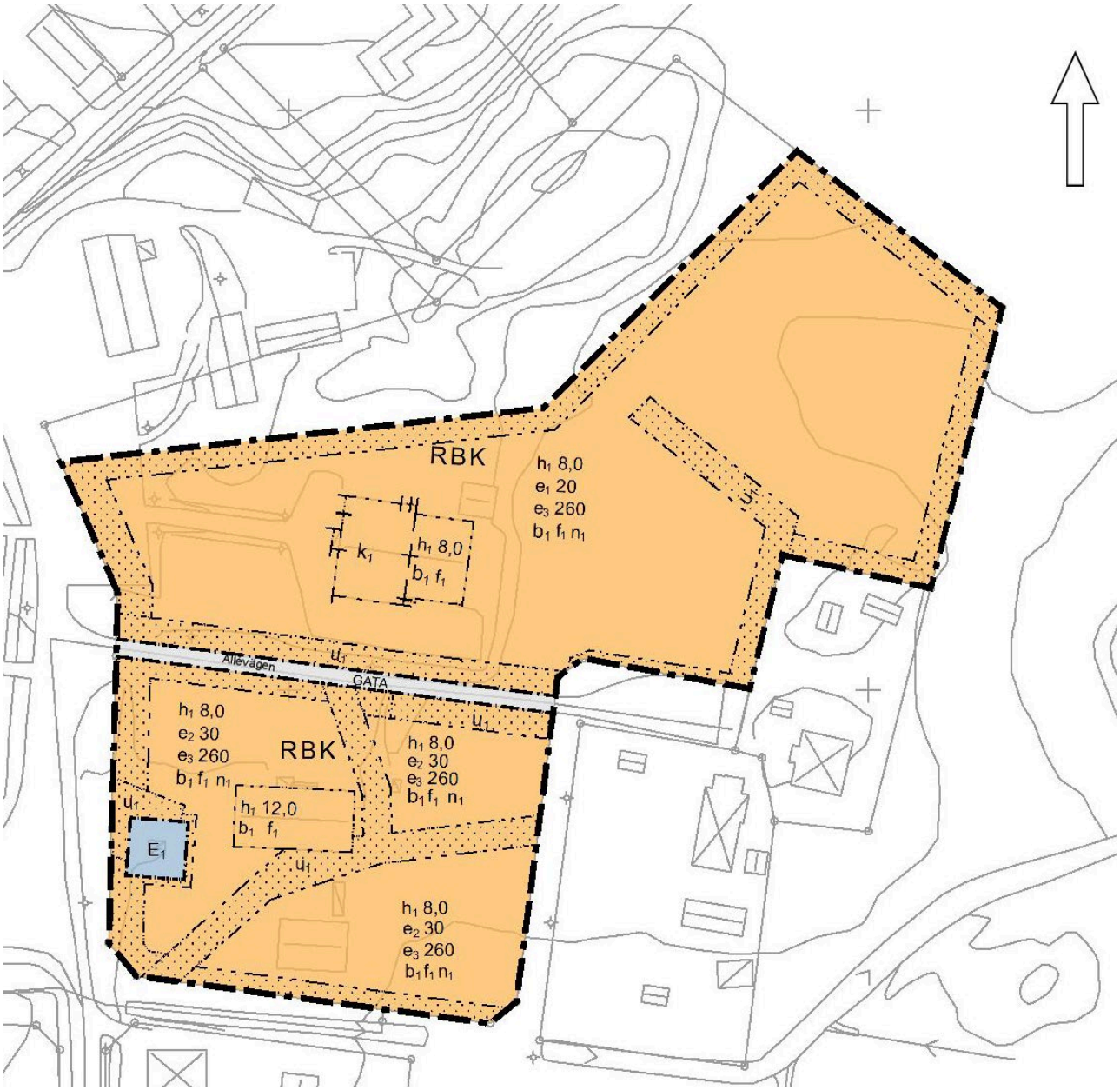
Då fastigheterna redan är bebyggda finns utrymme för renhållningsfordon och anvisad plats för brevlådor. Vid ny byggnation ska ytterligare plats för renhållningskärl och fordon lösas inom fastigheten eller samlas på en anvisad plats.

Gator och trafik

Till planområdet, runt Högsäters kyrka och kyrkogård leder Södra Kyrkovägen (väg 2117) där Trafikverket har väghållaransvar och Norra Kyrkovägen där Högsäters vägförening har väghållaransvar. De knyts ihop av Allévägen som delas mellan de två väghållarna. Allévägen leder också in till två bostadsfastigheter som ligger öster om planområdet. I gällande detaljplan har ett annat vägområde beslutats men inte byggts ut. Befintliga vägen ingår därför redan i vägföreningens förrättning och karta.

År 2023 var årsdygnstrafiken för väg 2117 (Södra Kyrkovägen och del av Allévägen) 208 fordon per dygn, varav 5 av dem var tunga fordon. Av dessa fordonsrörelser utgörs cirka 12 trafik till och från Allévägen inom planområdet. Vid besökstät befintlig verksamhet kan det ett par gånger per år bli upp till 300 fordonsrörelser vid ett tillfälle, till exempel vid konserter, konfirmation, eller tävlingar. Från bostadsfastigheterna innanför alstras cirka 1250 fordonsrörelser per år. En samlad bedömning utifrån dagens besöksverksamhet och bostäder är att det blir cirka 4 300 fordonsrörelser per år, vilket ger en årsdygnstrafik på 12 fordonsrörelser per dygn.

PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS KONSEKVENSER



Plankartan visar var de olika bestämmelserna gäller.

Sammanfattning planbestämmelser

I planbestämmelserna står bland annat var det är tillåtet att bygga i området, hur byggnaderna får användas och hur stora de får vara.

PLANBESTÄMMELSER

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 plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
PBL 4 kap 5, 7 §§

- GATA — Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
PBL 4 kap 5 §

- B — Bostäder
- E_1 — Transformatorstation
- K — Kontor
- R — Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande
PBL 4 kap. 11 §

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk
PBL 4 kap. 16 §

- h_1 8,0 — Högsta nockhöjd är 8,0 meter.
- h_1 12,0 — Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
PBL 4 kap. 6 §

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad
PBL 4 kap. 11 §

- e_1 20 — Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e_2 30 — Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e_3 260 — Största byggnadsarea är 260 m² per byggnad

Markens anordnande och vegetation
PBL 4 kap. 10 §

- n_1 — Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Utformning
PBL 4 kap. 16 §

- f_1 — Byggnader ska underordna sig landskapsbilden genom att följa traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör. Samtliga tak ska vara av typen sadeltak.

Varsamhet
PBL 4 kap. 16 §

- k_1 — Kulturhistorisk värdefull byggnad vars karaktär ska bevaras avseende södra, norra och västra fasaderna. Fönstrens storlek och placering i dessa fasader ska bevaras och fasaderna ska vara av trä. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utförande
PBL 4 kap. 16 §

- b_1 — Högsta tillåtna maxbelastning är 50 kPa

GENOMFÖRANDETID
PBL 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

HUVUDMANNASKAP
PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt

UPPLYSNINGAR

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglov

Planbestämmelser

Plan- och bygglagens (2010:900) 4:e kapitel reglerar detaljplaner och områdesbestämmelser. Under följande rubriker kommer Plan- och bygglagen förkortas PBL och kapitel förkortas kap. Om det står PBL 4 kap. 8 § 1 st. 2 p. utläses det: Plan- och bygglagens fjärde kapitel, åttonde paragrafen, första styckets andra punkt.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS – PBL 4 kap. 5 §

I en detaljplan ska kommunen bestämma och ange gränserna för allmänna platser.

GATA - PBL 4 kap. 7 §.



I Färgelanda kommun har områden med allmän plats fortsatt att ha enskilt huvudmannaskap sedan de första byggnadsplanerna. Ett fåtal undantag med kommunalt huvudmannaskap finns. Den del av Allévägen som leder till bostadsfastigheterna Högsäters prästgård 1:41 och 1:60 ingår redan i vägföreningens GA-område. Vägen fastställs därför som allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap i planen.

ANVÄNDNING AV KARTERSMARK – PBL 4 kap. 5 §

I en detaljplan ska kommunen bestämma och ange gränserna för kvartersmark samt bestämma användningen av kvartersmarken.

Följande användningar tillåts:



Användningen besöksanläggningar bedöms som lämplig, då det redan är pågående besöksverksamhet inom planområdet, genom föreningsliv och församlingsverksamhet.

Bostäder bedöms som lämplig då det redan finns bostäder i anslutning till planområdet.

Kontor bedöms som lämplig då det redan bedrivs kontorsverksamhet inom området.

Parkering som krävs för besöksanläggningar, bostäder och kontor ska anläggas inom respektive fastighet och utgå från den kommunala parkeringsnormen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens utnyttjande – PBL 4 kap. 11 §

Marken får inte förses med byggnad.

Punktprickad mark införs på de platser där marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en buffertzon mot vägar eller att byggnader inte uppförs för nära inpå intilliggande fastigheter. Bestämmelsen införs även inom områden med markreservat för underjordiska ledningar för att byggnader inte ska kunna uppföras och därmed försvåra åtkomsten för ledningsägaren att anlägga och underhålla ledningarna.

Höjd på byggnadsverk – PBL 4 kap. 16 §

h_1 0,0 – Högsta nockhöjd.

Begränsningar i höjd på byggnadsverk införs i hela området för att bibehålla områdets karaktär med kyrkan, Allégården och församlingshemmet som centrala punkter.

Motivet till beslutet om högsta nockhöjd på 8 meter för nya byggnader är att den byggnadsplan som gäller för intilliggande bostadsområde tillåter en byggnadshöjd på 5,6 meter. Byggnadshöjd räknas från markens medelhöjd till byggnadens takfot, det vill säga där fasaden och takets nedre kant möts vid en taklutning med 45 grader. Med nuvarande bestämmelser blir det en nockhöjd på upp till 9,5 meter, då nockhöjden är takets högsta punkt vid taknocken. Bestämmelsen om en nockhöjd på 8 meter bedöms som rimlig för att tillkommande bebyggelse inte ska överskugga de centrala byggnaderna i kulturmiljön.

Allégården är tillåten en högre nockhöjd på 12 meter för att inte bli planstridig.

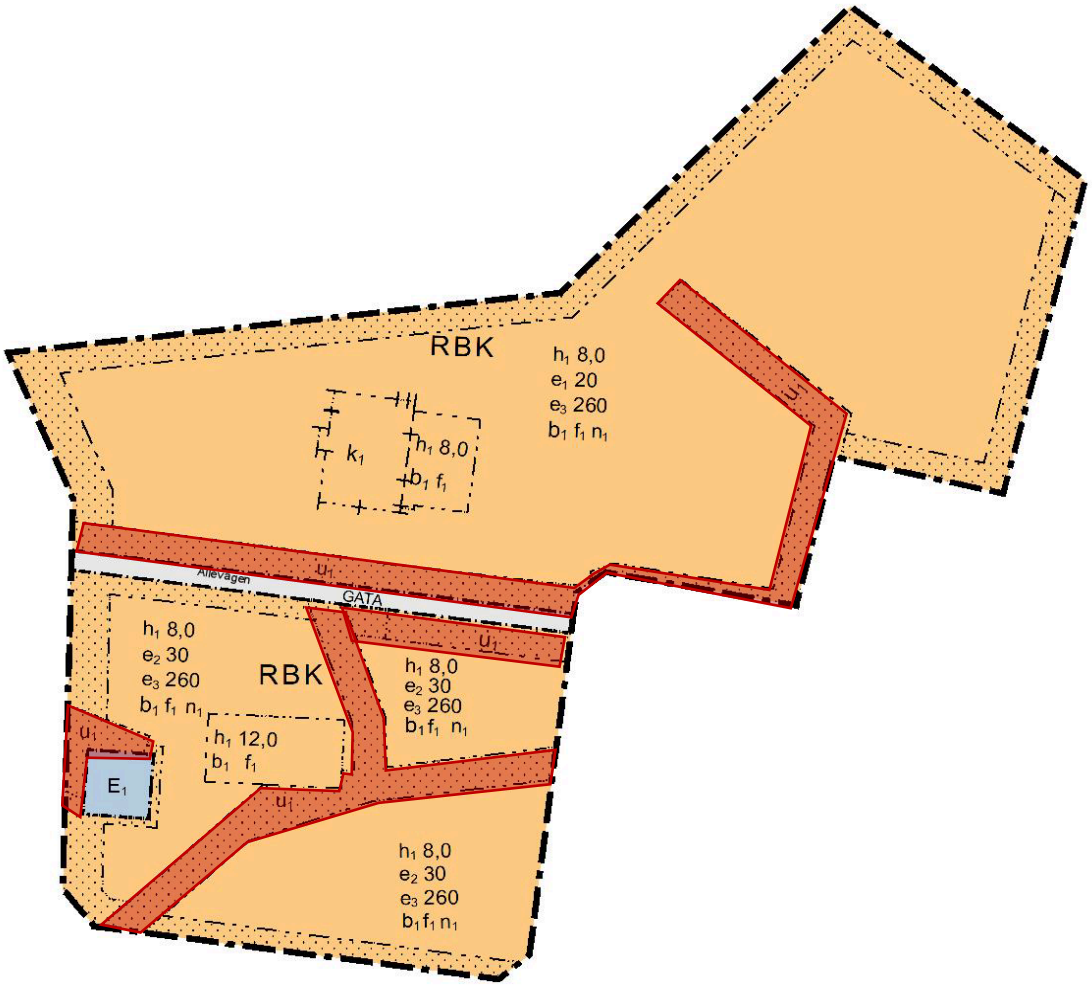


Markreservat för allmännyttiga ändamål – PBL 4 kap. 6 §

u_1 – Markreservat för underjordiska ledningar.

Motivet till bestämmelsen är att peka ut markreservat för redan befintliga ledningar och ledningsrätter samt säkerställa att det finns utrymme för nya ledningar inom de delar av planområde som fått ny planerad bebyggelse. Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän ledning, som är gemensam för flera fastigheter, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet, PBL 14 kap. 18 §.

U-områdena i plankartan redovisas nedan i rött.



Utnyttjande grad – PBL 4 kap. 11 §

$e_{1 \text{ och } 2}$ – Största byggnadsarea är X % av fastigheten

e_3 – Största byggnadsarea är 260 kvadratmeter per byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att byggnaderna inte ska bli för stora eller för många utan underordna sig befintlig bebyggelse och landskapsbilden.

Markens anordnande och vegetation – PBL 4 kap. 10 §

n_1 – Minst 50 % av fastighetsareans ska vara genomsläpplig.

Motivet med bestämmelsen är att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom fastigheten och inte belasta intilliggande fastigheter. Byggnation och anläggningar inom fastigheterna ska inte orsaka förändringar i dagvattnets flöde och därmed inte påverka omgivningen.

Utformning – PBL 4 kap. 16 §

f_1 – Byggnaderna ska underordna sig landskapsbilden, följa traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör. Samtliga tak ska vara av typen sadeltak.

Motivet till bestämmelsen är att de historiska spåren i området ska fortsätta vara synliga, dels riksintresset för kulturmiljön, dels senare byggnation så som kyrkan och de båda före detta skolorna.

Med traditionell dimensionering och fönstersättning menas en rektangulär planform i en eller två våningar med symmetrisk fasad det vill säga att fönster och dörrar placeras i linje med jämna avstånd.

Med traditionell kulör menas kulörer som *liknar* antingen faluröd på huskropp och vita knutar/snickerier, eller ljusare nyanser av till exempel vit, gul, grön eller grå där snickerier och foder kan ha mörkare eller ljusare kontrastfärger i kulör som harmonierar.

Varsamhet – PBL 4 kap. 16 §

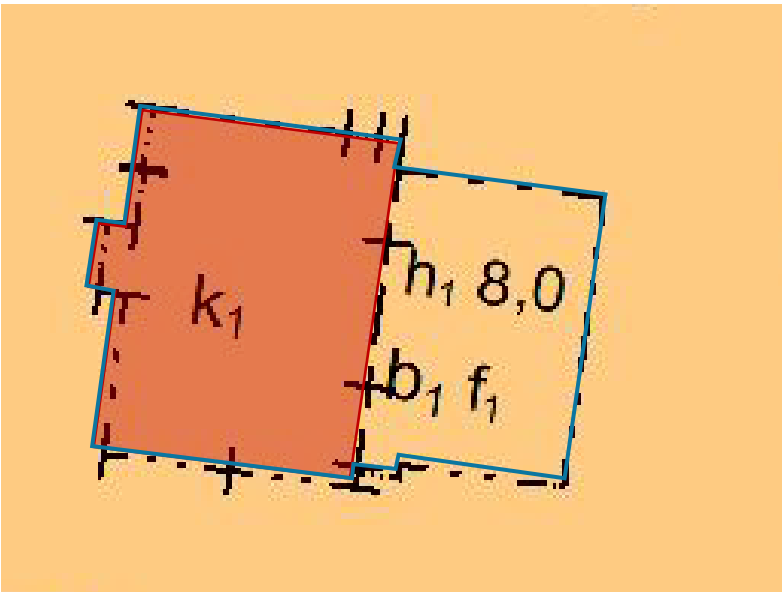
k_1 – Kulturhistoriskt värdefull byggnad vars karaktär ska bevaras avseende södra, norra och västra fasaderna. Fönstrens storlek och placering i dess fasader ska bevaras och fasaderna ska vara av trä.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt enligt PBL 8 kap. 13 § och får inte förvanskas då den belyser skolans utveckling i tätorten. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från kulturhistorisk synpunkt enligt PBL 8 kap. 14 §.

Trots bedömningen av byggnadens kulturhistoriska värde införs inget förbud mot rivning. Detta innebär att byggnaden, om den inte underhålls, kan komma att rivas i framtiden och de kulturhistoriska värdena gå förlorade.

Egenskapsbestämmelsen **k_1**:s utbredning redovisas i bilden nedan med röd färg.

Övriga egenskapsbestämmelsers utbredning gäller inom hela egenskapsområdet och redovisas med blå markering.



Utförande – PBL 4 kap. 16 §

b_1 – Högsta tillåtna markbelastning inom planområdet är 50 kPa.

Motivet till bestämmelserna grundar sig på den geotekniska undersökningen som anger att max 50 kPa tillskottslast bör påföras mark som inte är punktprickad. Se bilaga: PM Geoteknik, Rev. B 2025-11-27 Punkten 6.2.3. *Laster*.

Konsekvenser

Markanvändning och bebyggelse

Konsekvenserna av den nya detaljplanen blir att det som tidigare var kvartersmark för allmänt ändamål, främst skola, nu blir kvartersmark för enskild verksamhet. Då skolverksamheten sedan länge flyttats till en annan plats i samhället bedöms ändamålet inte påverkas negativt. Den föreningsverksamhet som bedrivs i området kan i och med de nya bestämmelserna bedrivas vidare genom att besöksverksamhet tillåts.

Det som tillkommer till markanvändningen är kontor och bostäder för att kunna utveckla området och nyttja marken på fler sätt.

Egenskapsbestämmelserna styr hur stor del av fastigheterna som får bebyggas, byggnadernas storlek och i viss mån utformning. Konsekvenserna av egenskapsbestämmelserna blir att den kulturhistoriska karaktären i området ska bevaras samt att ny bebyggelse smälter in i omgivande områden.

Utöver den mark som redan är bebyggd finns ca 3 500 kvadratmeter som skulle kunna avstyckas till villatomter eller större fastigheter för flerbostadshus, exempelvis par- eller mindre radhus, alternativt kontor. Utifrån den maximalt tillåtna byggrätten ryms totalt runt 8 tomter med friliggande 1-2-bostadshus (eller 4 utöver befintlig bebyggelse) eller något färre flerbostadshus eller kontonr om man utgår från samma boendetäthet som i omkringliggande bostadsområde. Det skulle ge en marginell ökning av trafikbuller, vilket inte bedöms påverka så mycket att det blir olämpligt.

Natur

Byggrätt läggs på mark som tidigare var vall eller betesmark men nu vuxit igen med markvegetation, sly och träd. Hela, eller delar av vegetation kan komma att tas bort vid ny byggnation. Inom planområdet har inga särskilt skyddsvärda träd, andra växter eller djur påträffats.

Dagvatten

Marken i planområdet har naturligt en god infiltreringsförmåga. I och med införandet av bestämmelse om att högst 50 % av marken får hårdgöras bibehålls förutsättningen för en fortsatt god infiltreringsförmåga och en god bibehållen grundvattennivå. Det ger i sin tur en så gott som oförändrad påverkan på omgivande vattendrag.

Kulturmiljön

Kulturmiljövärden i området rör Riksintresset Valbodalen och kulturmiljön runt Högsäters kyrka och prästgård. För att de kulturhistoriska värdena även framöver ska vara läsbara i området införs planbestämmelser i kartan om varsamhet för församlingshemmet, så att de äldsta delarna bevaras i volym, fönstersättning och fasadmaterial. Planbestämmelser om utformning av den nya bebyggelsen införs också för att den ska underordna sig landskapsbilden och de kulturhistoriska värdena i området.
Kommunen bedömer däremot inte att någon av byggnaderna har ett så högt kulturhistoriskt värde eller konstnärligt uttryck att de bör beläggas med rivningsförbud. Det innebär att de gamla skolorna kan komma att rivas om de inte vårdas och underhålls.

I och med planbestämmelserna bedöms den kulturhistoriska miljön kunna utvecklas för att få flexiblare användningsmöjligheter utan att det kulturhistoriska riksintresset så som odlingslandskap i dalgångar, fornlämningar, äldre vägsträckningar och bebyggelse av olika slag förvanskas eller inte längre kan utläsas i landskapet.

Friluftsliv

I anslutning till Allégården finns ett elljusspår och andra motionsspår för promenader, löpning och skidåkning. I översiktsplanen beskrivs anläggningen som ett viktigt rekreationsområde.

Markanvändningen Besöksanläggningar (R) ger möjlighet att behålla och utveckla de föreningar som är verksamma inom området. Allmänheten kommer även fortsättningsvis åt motionsspåret via Allévägen och gräsytan öster om planområdet som båda har markanvändningen Allmän plats, oavsett hur planområdet utvecklas.

Teknik

Grundläggande tekniska förutsättningar för planens genomförande finns redan då området är bebyggt. Ledningar för vatten, spillvatten och elförsörjning finns till området. Vid exploatering behöver huvudmännen för de tekniska försörjningarna kontaktas för att säkerställa vattenförsörjning och spillvattenhantering samt elkapaciteten, beroende på utbyggnadens omfattning.

Användnings- och egenskapsbestämmelser för befintlig teknik, så som transformatorstation eller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, införs i kartan för att säkerställa fortsatt försörjning och underhåll.

Barnkonsekvensanalys

I en undersökning intervjuades barn i åldrarna 7-10 år som deltar i verksamheter i området.

Undersökningen visar att den nya markanvändningen inte påverkar barnen negativt och att den snarare ökar än minskar möjligheten att bedriva verksamhet som riktar sig till barn och unga.

Trafik

I dagsläget finns en befintlig gata inom planområdet som trafikeras av anställda och besökare till Allégården, kyrkan och församlingshemmet, samt boende i fastigheterna innanför. Kommunen har använt sig av Trafikverkets trafikalstringsverktyg 1.11 för att göra en beräkning av antalet fordonsrörelser som kan alstras av planförslaget. Utifrån den maximala exploateringsmöjligheten har en beräkning gjorts på den typ och det antal av bostäder som skulle generera en av det största antalet fordonsrörelser. Det bedöms vara 8 lägenheter och 4 radhuslägenheter. Det går i stället att bygga endast friliggande villor, men det skulle generera färre antal fordonsrörelser. Med de valda variablerna blir det 30 resor totalt, varav 20 fordonsrörelser och 10 gång- och cykelrörelser per dygn.

Om det anläggs kontor inom planområdet bedöms antalet anställda bli 15 då, det i kommunen mestadels finns små kontorsverksamheter. Det skulle innebära ett 50-tal fordonsrörelser per dygn. Det skulle som mest innebära en ökning från dagens 208 till 258 fordonsrörelser per dygn på Trafikverkets väg 2117. Det innebär en ökning med i genomsnitt två fordonsrörelser per timme, en ökning som inte bedöms orsaka ökad trafikfara eller framkomlighetsproblem.

Trafikverkets trafikalstringsverktyg omfattar inga beräkningar gällande den typ av småskalig besöksverksamhet som kan bedrivas i området. Bedömningen är att dagens verksamhet redan omfattas av Trafikverkets beräkningar och om den utökas skulle antalet fordonsrörelser tillfälligt kunna öka vid olika verksamheter, men antalet fordonsrörelser per dygn skulle inte påverkas på samma sätt som vid fler bostäder eller kontor.

Anslutningen mellan Allévägen och Trafikverkets väg 2117 är en trevägskorsning. Allévägens korta sträcka möjliggör inga högre hastigheter varpå en maxhastighet bedöms vara 30 km/h. Årsdygnstrafiken är färre än 100 fordonsrörelser och anslutningen ska ej trafikeras av utrymmeskrävande fordon så som skogsmaskiner på skogsbilväg. Anslutningen mot Allévägen har en anslutningsvinkel på nästan 90°, ingen nivåskillnad eller lutning och sikten i korsningen är drygt 50 meter åt båda håll. Fordon bedöms därmed kunna köra in och ut utan trafikfara eller oskälig påverkan på trafiken på väg 2117.

Den låga hastigheten, goda sikten och det antalet fordonsrörelser via anslutningen mellan Allévägen och väg 2117 gör att konsekvenserna av planförslaget inte bedöms ha någon negativ påverkan på den statliga vägen, medföra trafikfara eller framkomlighetsproblem.



Den röda ringen visar en siktradie om drygt 50 meter från anslutningen från Allévägen till Trafikverkets väg 2117.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

I 6 kap. Miljöbalken finns bestämmelser om miljöbedömningar i planarbetet med syftet att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. För att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts och beslut fattats enligt Miljöbalkens 6 kap. 6–7 § §.

Kommunen har bedömt att området ur en allmän synpunkt är lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Undersökningen har stämt av med Länsstyrelsen i och med samrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Hushållning av mark och vatten

En långsiktigt god hushållning av mark- och vattenområden är viktig för en hållbar utveckling och regleras i Miljöbalkens 3-4 kapitel.

Den nya planläggningen innebär att befintliga fastigheter får en ny markanvändning. Den föreslagna användningen är anpassad till platsen och dess förutsättningar och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § Miljöbalken. Planläggningen tar inte i anspråk något område som är av intresse för sådan särskild markanvändning som avses i 3 kap. 2–5 §§ Miljöbalken. Inte heller är området av intresse för totalförsvaret eller av riksintresse för flera oförenliga ändamål enligt 3 kap. 5–9,10 §§ och 4 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer reglerar bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt, med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Bestämmelserna ska bland annat följas vid planläggning.

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar verkar, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

I kommunen finns inga områden med kända problem avseende miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Färgelanda kommun ingår i ”Luftvårdsförbundet för Västra Sverige” (Luft i Väst). Mätningar här och beräkningar av kväveoxidhalter, mätningar av halter av ozon, partiklar, polycykliska kolväten (PAH) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC) visar låga eller mycket låga värden, klart under miljökvalitetsnormernas värden.

Plangenomförandet bedöms inte innebära några förändringar som medför ökade utsläpp till luften.

Omgivningsbuller

Enligt 4 kap. 33 a § Plan- och bygglagen ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av värden för omgivningsbuller om det inte anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen.

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm som innebär att det finns en skyldighet att genom att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kartläggningen av buller i Sverige har skett i olika faser med början i de folkrikaste kommunerna och vid de högst trafikerade vägarna och järnvägarna.

Färgelanda kommun har hittills inte omfattats av detta kartläggningskrav. Vid all planering ska dock hänsyn tas till gällande riktvärden för buller, exempelvis Naturvårdsverkets riktvärden.

Plangenomförandet innebär att besöksanläggningarna periodvis kan alstra mer trafik när verksamhet pågår, liksom den redan gör idag. Bullernivån anses trots det inte överstiga gränsvärdena. Antalet bostäder kan öka marginellt i området, men bedöms inte påverka bullervolymen. Den dominerande bullerkällan i närområdet kommer fortsätta att vara länsväg 172. Mellan vägen och planområdet är det mer än 300 meter och det finns en naturlig höjd med kyrka och kyrkogård som fungerar som bullerskydd. Bedömningen är att gränsvärdena för buller inte överskrids. Dalslands miljö- och energiförbund delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande.

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår 13 % av kommunens ytvatten god ekologisk status, 85 % måttlig och 3 % otillfredsställande status. Inget ytvatten i kommunen uppnår god kemisk status. Orsaker till den kemiska statusen är främst miljögifter men även försurning, morfologiska förändringar och övergödning. Samtliga grundvatten uppnår god kemisk status.

Avrinning från planområdet sker via tre diken som så småningom mynnar ut i Valboån som rinner genom Högsäters tätort och tillhör huvudavrinningsområde för Örekilsälven där Valboåns vattensystem ingår. Här uppnår vattnet måttlig ekologisk status enligt VISS.

Målet är att god ekologisk status ska uppnås till 2033. Därmed är det inte tillåtet med några åtgärder som försämrar vattenkvaliteten eller gör så att god vattenkvalitet aldrig kan uppnås.

I översiktsplanen finns en punktlista över hur kommunen arbetar med att uppnå god vattenkvalitet. Planförslaget strider inte mot eller försvårar dessa mål.

Planbestämmelser som begränsar hur mycket mark som får hårdgöras inom planområdet gör att den naturliga infiltrationen av dagvatten bibehålls. Dagvatten kommer efter plangenomförandet även fortsättningsvis att kunna tas om hand lokalt genom infiltration. Dalslands miljö- och energiförbund delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande förutsatt att 50 % av marken efter plangenomförande är genomsläpplig.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten, spill- och dagvatten gata. Därmed är samtliga fastigheter inom planområdet anslutna till det kommunala spillvattennätet och renas innan det når recipient.

Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka ytvattnets ekologiska eller kemiska status negativt i närliggande sjöar och vattendrag eller recipient.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Inget sådant område berörs.

Hälsa och säkerhet

Den geotekniska utredningen visar att det inte föreligger några risker för ras eller skred i planområdet.

Radonnivåerna ligger på normalnivåer och byggnader bör radonskyddas enligt standard.

En modell för vattnets avrinning har tagits fram. I den analyseras risken för översvämning inom området eller i anslutning till området. Marken inom planområdet är flack och dagvattnet infiltreras i marken. I södra delen finns enligt analysen inga lågpunkter inom planområdet. För att bibehålla en god infiltration av dagvatten tillåts inte mer än 50 % av markytan att hårdgöras.

Risken för översvämning inom planområdet eller på intilliggande fastigheterna på grund av den byggnation som kan komma att tillåtas bedöms därmed vara mycket låg.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planen blir att ett område i centralt och attraktivt läge, som tidigare haft användningen Allmänt ändamål och därmed endast fått användas till offentlig verksamhet, nu också kan exploateras och utvecklas av privata aktörer. Detaljplanen gör fastigheterna mer flexibla och användbara och därmed mer attraktiva på marknaden.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna, så som tillgänglighet och jämställdhet, handlar om att de allmänna platserna ska vara trygga och trivsamma, ha korta och plana passager över vägar och att den allmänna orienterbarheten ska ha en logisk struktur. Både allmänna platser och kvartersmark ska utformas och vara lämpliga för alla människor, oavsett fysisk eller psykisk funktion och förmåga.

I planområdet finns inga allmänna platser med mörka områden, tunnlar, skogspassager eller liknande. Det finns inte heller några nivåskillnader mellan gata och parkering. Vid ny, eller ombyggnad av parkeringar och gata bör tillgängligheten beaktas för att inte försvåra för människor att röra sig.

Barnkonsekvensanalysen påvisar inga försämringar för barns tillgänglighet till de allmänna platserna i området. Den ändrade markanvändningen underlättar för föreningars och organisationers möjlighet att bedriva verksamhet anpassad för barn och närheten till motionsanläggningen stärker ytterligare möjligheten till verksamhet utomhus med inriktning på fysisk aktivitet och friluftsliv.



GENOMFÖRANDE

Vägar och huvudmannaskap

I Färgelanda kommun är Kommunen inte huvudman för de allmänna platserna inom detaljplan, utom i enstaka undantagsfall. I planområdet finns redan en färdig väg som leder in till två bostadsfastigheter och som ingår i gemensamhetsanläggningen Högsäters ga:1. Huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska därför fortsätta att vara enskilt utifrån PBL 4 kap. 7 § och ingen förändring gällande vägen och gemenskapshetsanläggningen blir aktuell i och med genomförandet av planen.

Teknisk försörjning

Enligt VA-huvudmannen är det möjligt att ansluta det nya planområdet till vatten och spillvatten när det byggs ut. Beroende på exploateringens omfattning kan det finnas behov av att befintliga vatten- och spillvattenledningar dimensioneras upp. Exploatörer bör i god tid ta kontakt med VA-huvudmannen inför ny byggnation.

Räddningstjänsten

Vid utbyggnad av området bör behovet av eventuella brandposter samt deras placering samrådas med räddningstjänsten samt VA-huvudman.

Planavgift

Planen bekostas med plankostnadsavtal. Därmed ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Fastigheter

Båda fastigheterna som ingår i planen ägs av privata aktörer. Idag ligger två byggnader på fastighetsgränsen mellan Högsäters prästgård 1:93 och Högsäters prästgård 1:2. För att inga byggnader ska ligga på plangränsen har plangränsen förlagts över fastigheten Högsäters prästgård 1:93. För att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens gränser behöver den del av Högsäters prästgård 1:93 som inte ligger inom detaljplanen regleras in i Högsäters prästgård 1:2. På så sätt skulle inte heller några byggnader ligga på två olika fastigheter.

Befintliga rättigheter för Högsäters ga:1 fortsätter enligt gällande förrättning.

Rättigheter

I planområdet finns markreservat utpekade för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det innebär endast att marken är skyddad mot byggnation, så att rättighetsinnehavare kan komma åt att anlägga och underhålla anläggningen. Den som har eller behöver anlägga ledningar i marken behöver också söka ledningsrätt eller servitut för sin anläggning.

Gällande detaljplaner

I och med att denna plan antas och vinner laga kraft upphör samtliga tidigare gällande detaljplaner, ändringsplaner och tilläggsplaner på platsen att gälla inom det beslutade planområdet.

Genomförandetid

Genomförande tiden är 15 år för att säkerställa exploatörens möjlighet att nyttja planen.

MEDVERKANDE

Plan- och byggenheten, Färgelanda kommun

Bilagor

PM Geoteknik DP Allégården m.fl. 250603, rev B 251127 med bilagor, Bohusgeo

Miljötekniska markundersökning Högsäters Prästgård, 250417, Rejlers reviderad