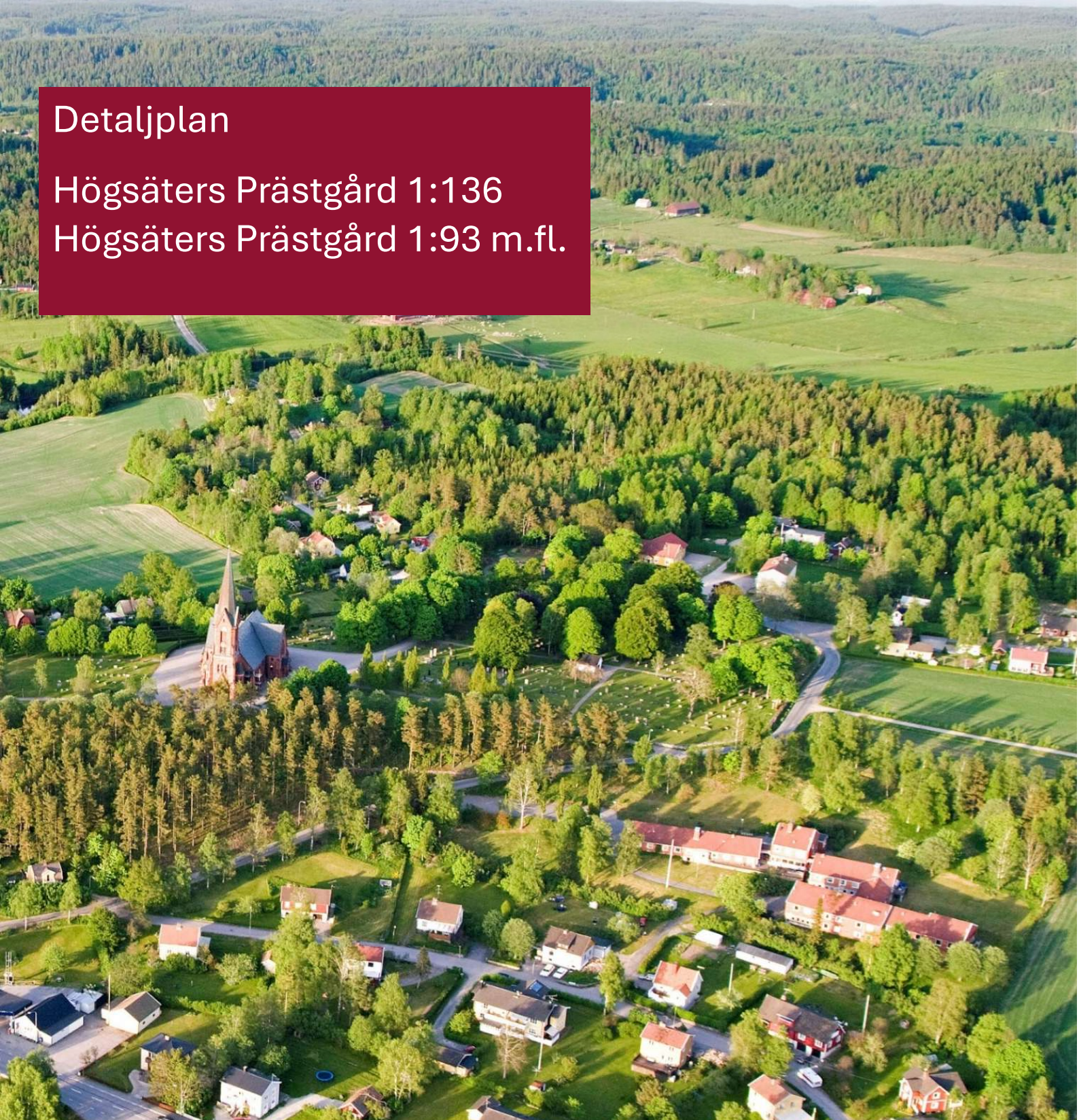


Detaljplan

Högsäters Prästgård 1:136

Högsäters Prästgård 1:93 m.fl.



Färgelanda
Kommun

PLANBESKRIVNING

Dnr: KS 2024/371
Granskning: juni 2026



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 (E₁)
- Kontor (K)
- Besöksanläggningar (R)

De undersökningar som gjorts visar att det inom ett mindre område finns ferrokalk som behöver tas om hand innan det byggs något på den platsen. För övrigt finns inte några särskilda risker att ta hänsyn till och 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 granskning: KS 2026-06-10 § 96

Planhandlingar

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

Bilagor

- Geoteknisk utredning
- Markmiljöundersökning

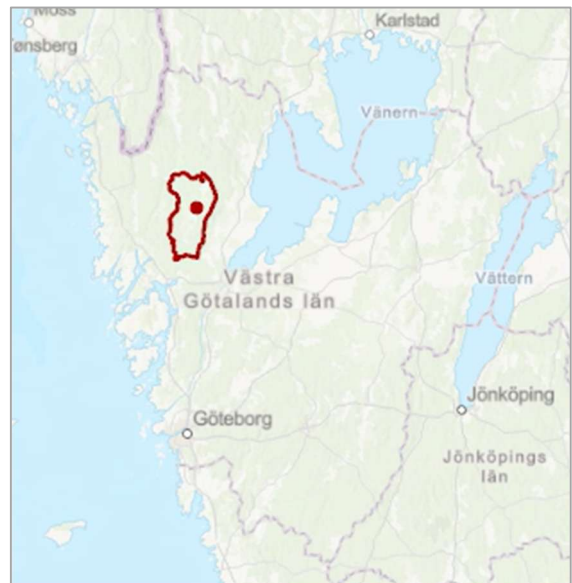
Plandata

Planområdet ligger i sydöstra delen av Högsäter i Färgelanda kommun, Västra Götalands län. Området är cirka 1,7 hektar

Fastighetsinformation

Fastigheter och samfälligheter som ingår i planområdet är:

Högsäters prästgård	1:136	Privat
Högsäters prästgård	1:93	Privat
Högsäters prästgård (del av)	1:2	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

Revideringar

Mellan samråd och granskning har planförslaget reviderats till följd av de yttranden som inkommit samt information som framkommit genom vidare undersökningar till följd av yttrandena. Planbeskrivningen har reviderats på följande punkter:

- en översiktlig miljöteknisk utredning av markföroreningar har gjorts och resultatet redovisas i detaljplanen
- en tydligare beskrivning av värdena för riksintresset för kulturmiljö har gjorts samt att konsekvenserna av planens genomförande har införts
- ett förtydligande av vilka vattenförekomster som berörs i planen och vilka konsekvenser planen får för miljö kvalitetsnormer för vatten och recipienten
- en beskrivning av planförslagets påverkan på mängden trafik i området och på Trafikverkets vägar har införts samt en beskrivning över hur väg inom planområdet ansluter till Trafikverkets väg 2117
- en bedömning har införts om att träd utmed Hedenevägen som kan anses vara en allé inte påverkas av planens genomförande
- ett förtydligande kring dagvattens avrinning och påverkan inom planområdet, på omkringliggande fastigheter samt på Trafikverkets väg har gjorts
- konsekvenser för fastighetsägare och rättighetsinnehavare har förtydligats
- skäl för enskilt huvudmannaskap har förtydligats
- att samtliga på platsen gällande detaljplaner upphävs i sin helhet när den nya detaljplanen antas
- att ledningsrätt måste sökas av ledningsägare trots att markreservat finns i plankartan
- information om att exploatör ska rådgöra med räddningstjänsten angående brandposter
- utformningsbestämmelser och beskrivningen av olika byggnadstyper förtydligas
- att exploatör tidigt bör kontakta VA-huvudman inför byggnation

Samtliga planbestämmelser har fått hänvisning till plan-och bygglagen (2010:900) och tydligare motiveringar.

INLEDNING	6
Syftet med detaljplanen	6
Så tas detaljplanen fram	6
PLANOMRÅDET	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Riksintresse för kulturmiljövård	9
Översiktsplan	10
Detaljplan	11
Kulturmiljöprogram	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Natur och kultur	17
Markförhållanden, geoteknik och markföroreningar	20
Markmiljöundersökning	27
Bebyggelse och infrastruktur	27
PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS KONSEKVENSER	29
Sammanfattning planbestämmelser	30
Planbestämmelser	31
Konsekvenser	37
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	40
GENOMFÖRANDE	44
Bilagor	46

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 av Allégården och församlingshemmet 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



Ta fram handlingar

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



Samråd



Granskning

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



Antagande



Laga kraft

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

Den här är granskningshandlingens. Granskningen pågår fram till och med 2026-07-12 och yttranden från sakägare framförs skriftligen till Färgelanda kommun.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Högsäters tätort i Färgelanda kommun, Västra Götalands län. Det är drygt 17 000 kvadratmeter varav nästan 11 000 kvadratmeter är tomtmark och resten är gammal åkermark som numera är täckt med sly och skog.



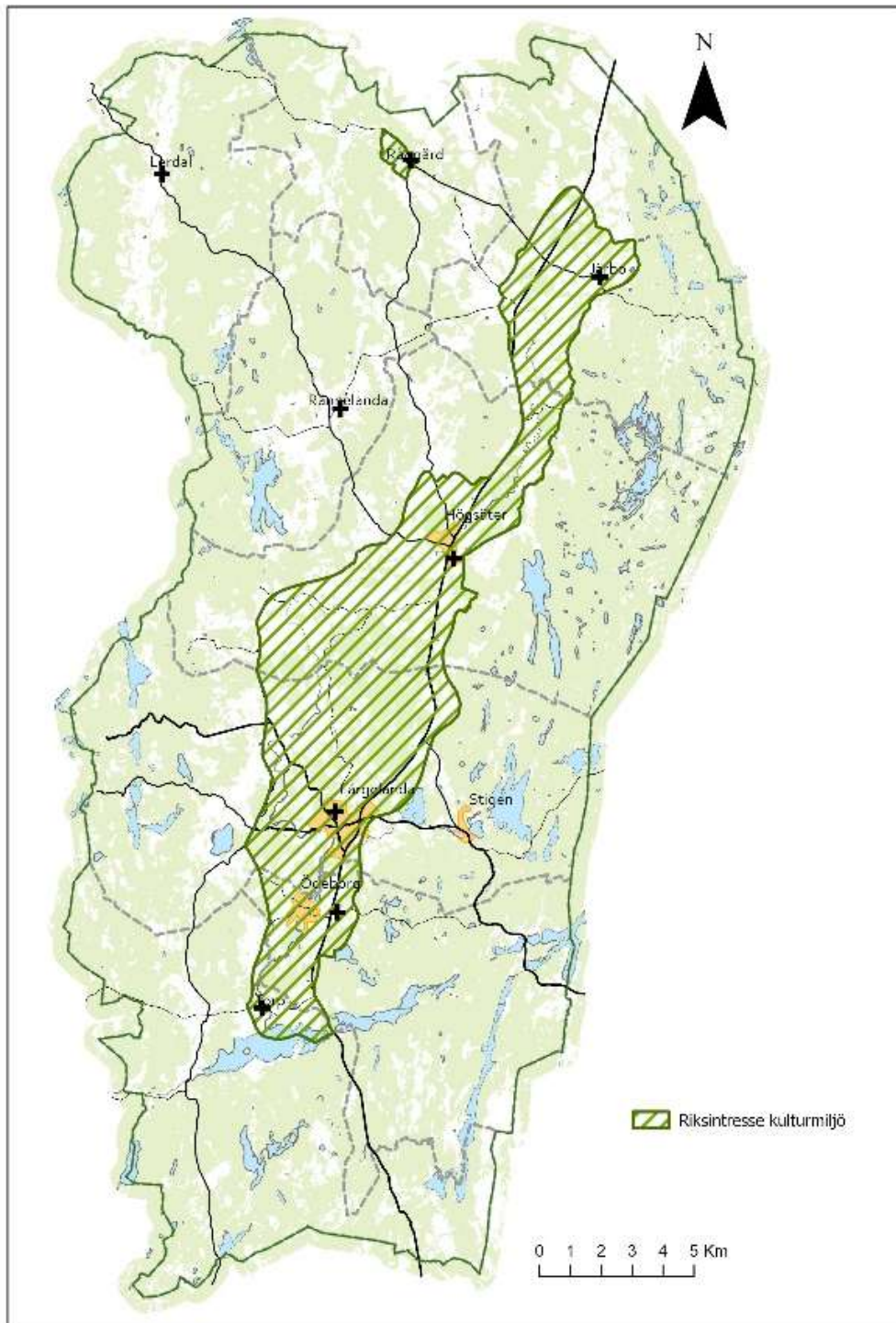
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- 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
- 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.

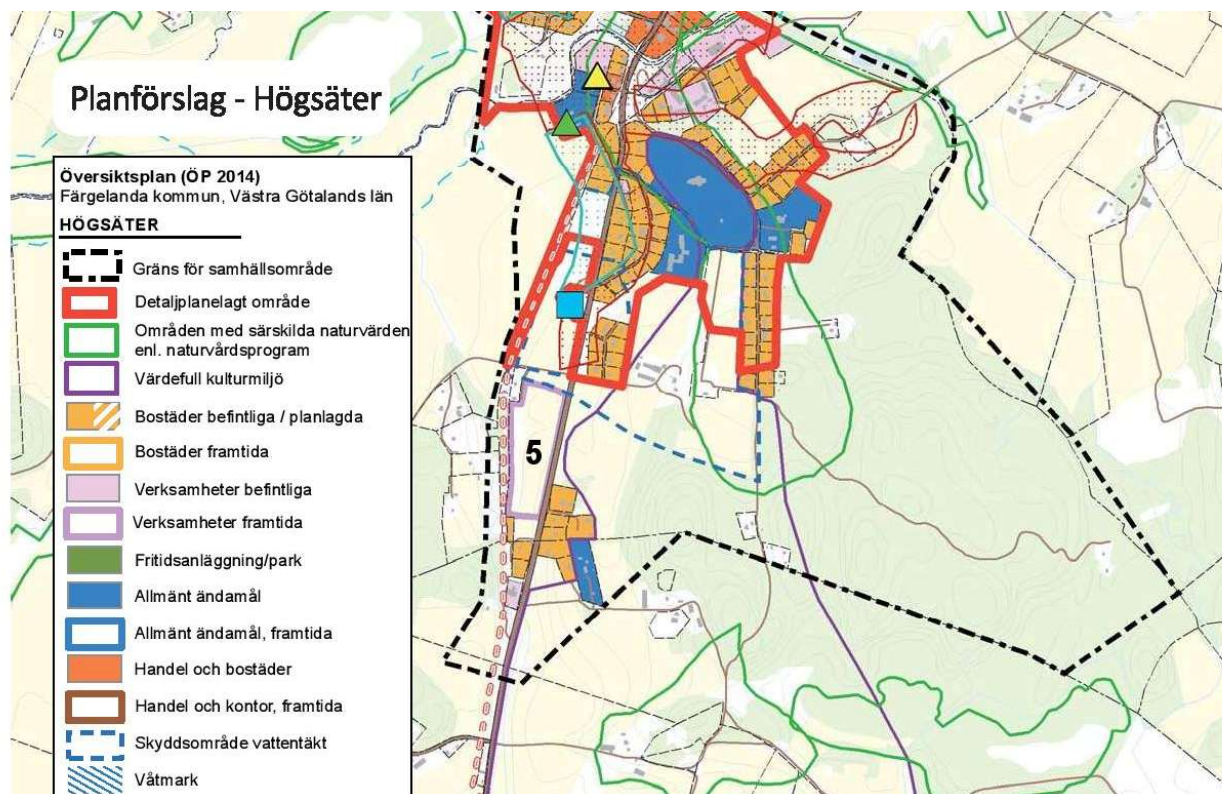


Översiktsplan

I översiktsplanen markeras planområdet som område för allmänt ändamål. Den gällande detaljplanen följer därmed översiktsplanens syfte då den avser skolverksamhet. I översiktsplanen har dock ett nytt område i Högsätters 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 verksamhet i området och därför bedöms den nya detaljplanen inte strida mot kommunens nuvarande utvecklingsriktning.

Motionsspåret som startar vid Allégården beskrivs i översiktsplanen som ett viktigt rekreationsområde. När översiktsplanen antogs ägdes Allégården och marken med motionsspåren av Färgelanda kommun, men idag är marken privatägd och anläggningen drivs av Högsätters skidklubb.

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.

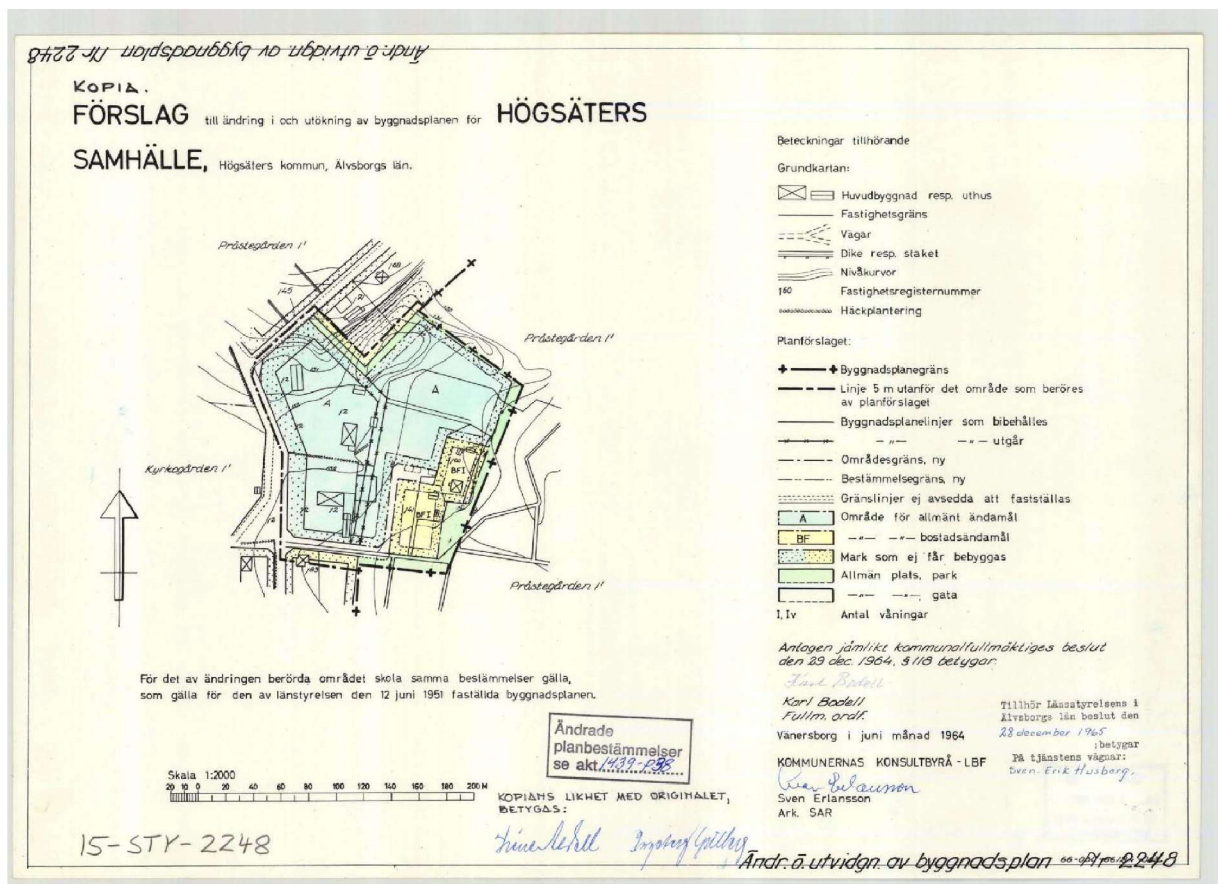


Detaljplan

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 Högsätters 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.

Denna detaljplan kommer upphävas i de områden där den nya kommer gälla i och med den nya detaljplanens antagande.





Allévägen leder in till Bostadshusen

Kulturmiljöprogram

Den kulturhistoriska motiveringen för området beskrivs i kulturmiljöprogrammet från 2019. Miljön representerar viktiga delar av Valbodals 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 halvvägen från kyrkan till prästboställets bondgård och den medeltida vägen. Miljön innefattar också en framträdande och levande kyrkomiljö med intressant kyrkobyggnadshistoria samt en prästgård med det tidigare prästgårdsjordbruket 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 den naturliga samlingsplatsen för socknen. 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 flera olika aktiviteter, så som församlingens verksamhet och begravningsverksamhet, längdskidåkning och orientering. Starten på området elljusspår börjar intill Allégården och är öppet för allmänheten året runt.

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

Inom området finns ekonomibygnader för olika ändamål. Söder om Allégården ligger en bod som används av skidklubben, nordväst om församlingshemmet ligger personalbyggnad samt verkstad för kyrkans markskötsel och begravningsverksamhet.

Här finns också bisättningsrum inför begravningar.



Skidklubbens vallabod



Församlingens personalbyggnad

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 gata.

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



Högsäters kyrka sedd från planområdet

Vegetation

Av planområdets nästan 1,7 hektar är cirka en tredjedel tidigare jordbruksmark, som nu är bevuxet med träd, buskar och sly. Övriga gröna ytor består av klippta gräsmattor, träd och buskar som i vanlig trädgårdsmiljö.

Naturmiljö

Utanför planområdet ligger en kyrkogård som har ett stort antal storvuxna och biologiskt värdefulla träd. Längs Hedenevägen, norr om planområdet, längs den södergående fortsättningen på Allévägen och i området söder om kyrkogården, finns flera hamlade och äldre träd. Dessa kan ha biologiska värden och ha en viktig funktion i att binda samman större trädområden med varandra, som en grön väg med viloplats för insekter och djur.

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. I östra delen av planområdet är det åkermark och runt den gamla skolan, som idag är församlingshem, är det gräsmatta och buskar samt en grusplan framför entrén. Längst i norr är det naturmark och på den står någon form av komplementbyggnad.

Idag används den grusade ytan på framsidan av Allégården som parkering och ytorna på sidorna och bakom Allégården har blivit övervuxna med gräsmatta. När åkermaken öster om församlingshemmet slutade brukas fick träd och vegetation växa fritt. Runt församlingshemmet finns gräsmattan, vissa buskar och träd samt grusplanen kvar. År 2006 asfalterades den del av Allévägen som leder över fastigheterna Högsäters Prästgård 1:93. På övriga ytor har marken inte beretts sedan 1940-talet, den har i vissa delar endast lämnats åt naturen.

På ytan i norr, där komplementbyggnaden ligger, har marken däremot beretts och bebyggts efter 1947. Här finns idag byggnader, garage och förråd som tillhör svenska kyrkans begravningsverksamhet.

Nuvarande markförhållanden

Planområdet består idag mest av gräsbevuxna ytor och skogsmark men även grusade och asfalterade ytor. Området är för det mesta plant eller svagt sluttande men i nordöstra delen av planområdet finns ett bergsparti och fast mark som ligger något högre än marken runtomkring. I nordvästra delen av planområdet finns en högre slänt och söder om planområdet finns ett dike som är någon meter djupt med gräsbevuxna kanter. I diket pågår ingen erosion då gräset hjälper till att stabilisera marken.

Diket fortsätter mot öster in i ett skogsklätt parti där marken upplevs som sank och blöt.

Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU), visar att området består av isälvsediment i väster och postglacial sand i öster förutom bergspartiet i nordöst. Isälvsediment 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
- (Fyllning under anläggningar så som byggnader och vägar)
- 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.

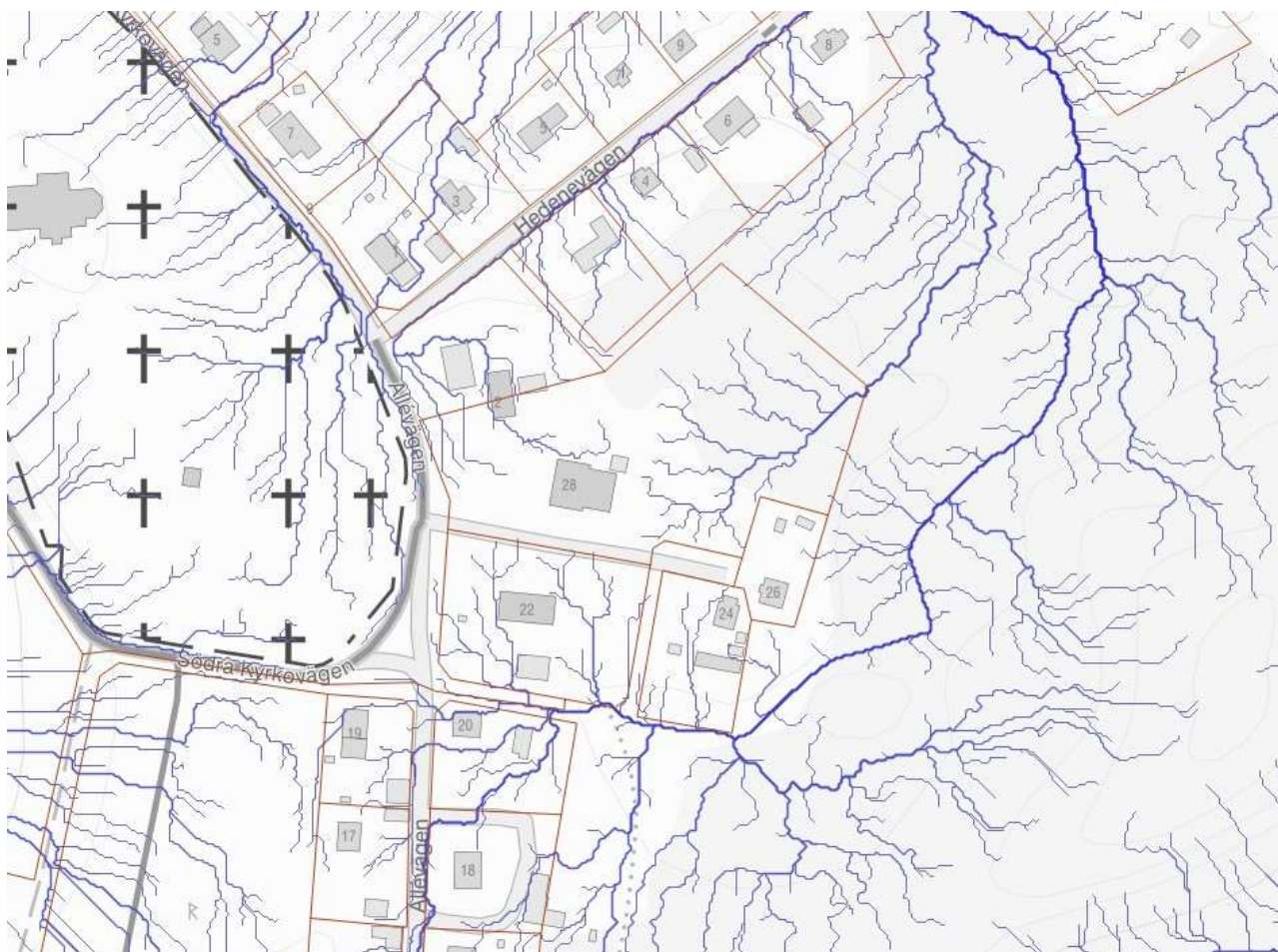
Bestämmelser om att berg ska skrotas

I den slänt som består av mestadels berg finns ett parti som är nästan lodrätt. Nedanför ligger sedan länge utfallna mossbeklädda block. De anses vara fast förankrade i jorden och inte spontant kunna komma i rörelse. Vid exploatering bör berget rensas och eventuellt lösa block skrotas. Se notering i figur 1. Besiktning och skrotning behöver utföras av bergtekniskt sakkunnig.

Släntstabilitet

I planområdet finns två slänter. Den norra slänten ligger i hörnet av planområdet och är relativt brant. Efter beräkningar här bedöms släntstabiliteten vara otillfredsställande och det finns förutsättningar för ras eller skred, se sektion A och B i figur 1. Den andra slänten i nordost utgörs av berg och fastmark och där bedöms förutsättningar för skred eller ras i jord saknas. Här bedöms alltså släntstabiliteten vara tillfredsställande enligt nuvarande förhållanden, se sektion C och D i figur 1.

För att förbättra stabiliteten i den norra slänten så den blir tillfredsställande för planerade förhållanden ska den flackas ut till lutning 1:2 innan exploatering. Därefter bör skydd för erosion införas genom att etablera vegetation så som gräs och buskar. För båda slänterna ska det införas en belastningsfri zon 0-3 meter från släntkrön för att förhindra att laster från normalt icke lovpliktiga marknivåförändringar påförs.



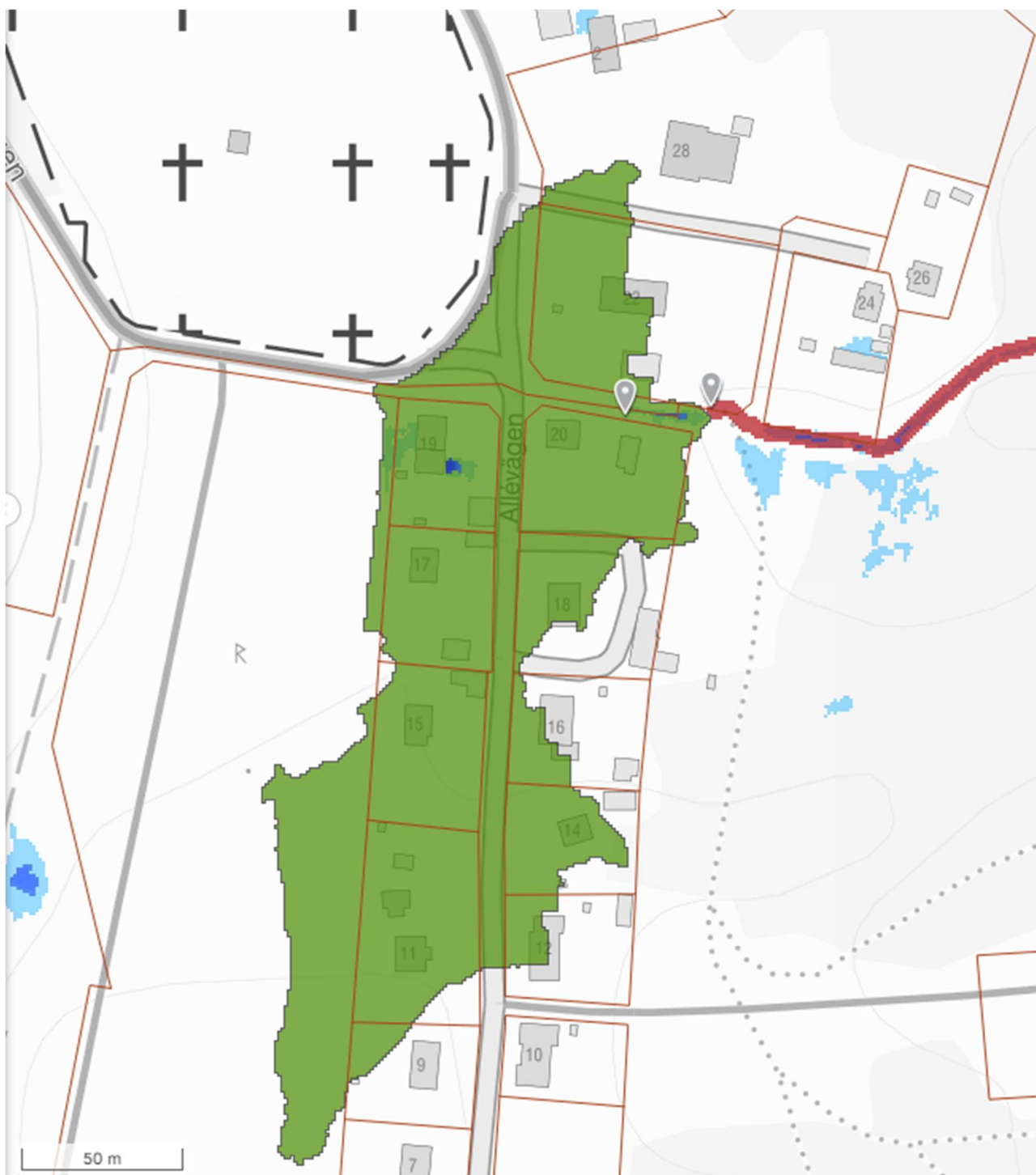
Flöden för ett upptagningsområde som överstiger 100 m²

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 simuleringsmodellen 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.



Markmiljöundersökning

Vid den geotekniska undersökningen upptäcktes misstänkt ferrokalk vilket ledde till en undersökning av markföroreningar. Den misstänkta föroreningen hittades i en grusväg i den norra delen av planområdet, den del där det har gjorts markarbeten och byggnation efter 1950. Ferrokalk finns i en typ av slagg som användes under andra hälften av 1900-talet som jordförbättring och fyllnadsmaterial vid vägbyggen och markarbeten och är en restprodukt från AB Ferrolegeringar i Trollhättans verksamhet.

Undersökningens fältarbeten utfördes enligt aktuell branschstandard vilket innebär att de i tillämplig omfattning följde rekommendationerna från Svenska Geotekniska Föreningen (SGF) i publikation: Fälthandbok – undersökning av förorenade områden (SGF, 2013)

På Högsäters Prästgård 1:136 påträffades stora stenar som bedöms ha använts som utfyllnad, men ingen ferrokalk

På Högsäters Prästgård 1:2 grävdes fem provgropar och en av dessa, samma som i den geotekniska undersökningen, påträffades ferroklak på runt 0,8 meters djup under markytan. Laboratorieanalyser av jordproverna visade på halter av barium och zink som översteg Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning.

De uppmätta halterna av zink överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för skydd av markmiljö men ligger under de hälsobaserade riktvärdena för långtidseffekter på människor. För barium överskrider riktvärdena för både intag av jord och växter, men de hälsoriskbaserade riktvärdena bedöms inte som relevanta eftersom föroreningen ligger på sådant djup att risken för exponering genom jord eller växter bedöms som låg.

Slutsats och rekommendationer av markmiljöundersökningen

Den samlade bedömningen är att risken för påverkan på människors hälsa är låg. Exponering genom damm eller intag av jord bedöms som liten. Spridningsrisken i markmiljön är måttlig, men barium har låg rörlighet eftersom det binds starkt till lermineraller samt hydroxider och oxider.

Vid schaktarbeten kring massor med ferrokalk ska massorna schaktas bort och transporteras till en godkänd avfallsanläggning.

Bebyggelse och infrastruktur

Inom planområdet ligger två gamla skolbyggnader, en byggnad för begravningsverksamhet, samt ekonomi- och komplementbyggnader.

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. På kyrkans fastighet finns ekonomibyggnader för församlings- och begravningsverksamhet samt en jordkällare.

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 blivit igensatta. 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.

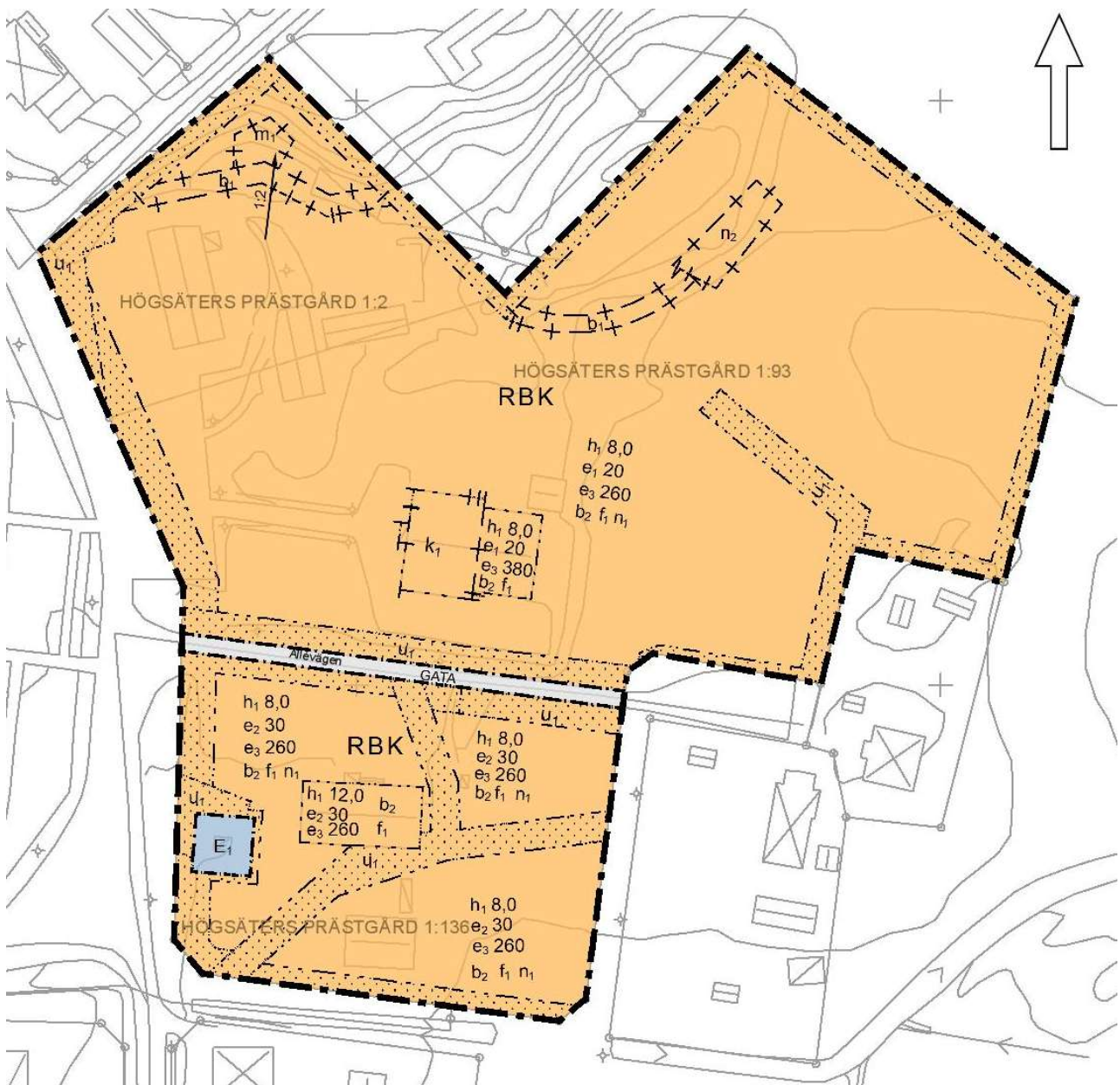
Då fastigheterna redan är bebyggda finns utrymme för renhållningsfordon och anvisad plats för brevlådor. Vid ny byggnation ska ytterligare plats för renhållningskärl och -fordon lösas inom fastigheten eller samlas på en anvisad plats.

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.

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK PBL 4 kap 5 §

-  Bostäder
-  Transformatorstation
-  Kontor
-  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

e_3 380 Största byggnadsarea är 380 m² per byggnad

Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap. 10 §

i_2 → Största lutning är 1:2. (Pilen pekar uppåt)

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

n_2 Vid exploatering intill bergslänt ska berget rensas och lösa block skrotas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

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 markbelastning 0-3 m från slänkrön är 10 kPa. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

b_2 Högsta tillåtna maxbelastning är 50 kPa

Skydd mot störningar PBL 4 kap. 12 §

m_1 Vid schaktning av massor med ferrokalk ska massorna schaktas bort och transporterats till godkänd avfallsanläggning. Marken får inte bebyggas innan föroreningen är åtgärdad. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

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 antogs. Endast 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:

- Bostäder (B)
- Transformatorstation (E₁)
- Kontor (K)
- Besöksanläggningar (R)

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

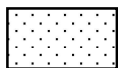
Användningen bostäder bedöms som lämplig då det redan finns bostäder i anslutning till planområdet. Utifrån den maximalt tillåtna bygggrätten ryms totalt runt 10 tomter med friliggande 1-2-bostadshus (eller 5-6 stycken utöver befintlig bebyggelse) eller något färre flerbostadshus om man utgår från samma boendetäthet som i omkringliggande bostadsområde, och skulle ge en marginell ökning av trafikbuller, vilket inte bedöms påverka så mycket att det blir olämpligt.

Användningen kontor bedöms som lämplig då det redan bedrivs kontorsverksamhet inom området och den inte bedöms bli så stor att den alstrar mer trafik än besöksanläggningarna eller på andra sätt anses ha en störande inverkan i området.

All parkering som krävs för besöksanläggningar, bostäder och kontor ska anläggas inom respektive fastighet och utgå från den kommunala parkeringsnorm som gäller då parkeringen anläggs.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens utnyttjande – PBL 4 kap. 11 §



Marken får inte förses med byggnad

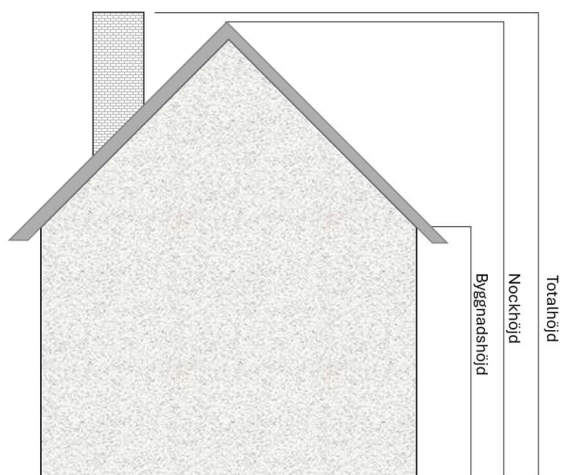
Punktprickad mark införs på de platser där marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en buffertzona mot vägar eller att byggnader inte uppförs för nära inpå intilliggande fastigheter. Bestämmelsen införs även inom områden med markreservat för underjordiska ledningar 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 §

h₁ 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.

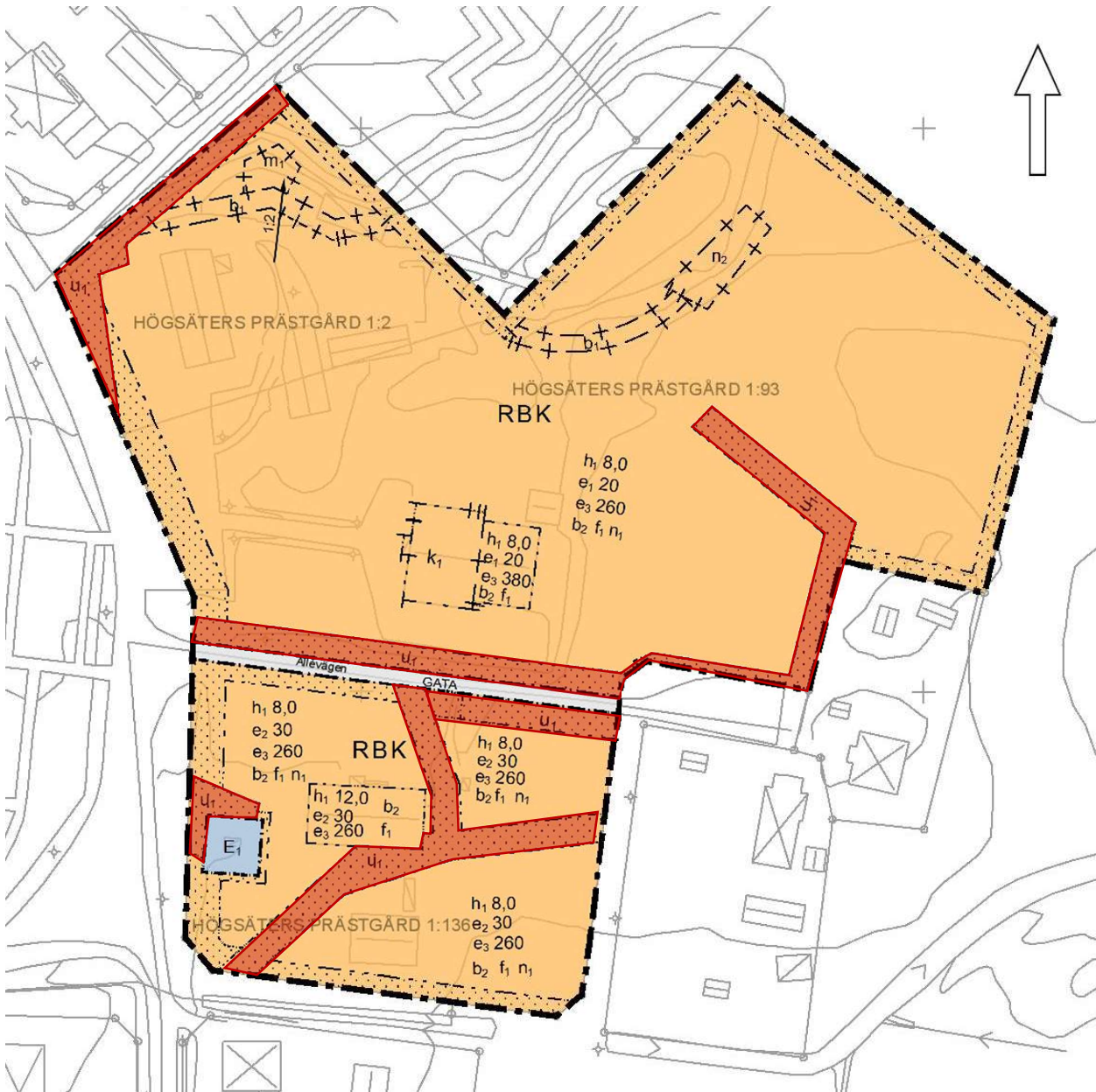
Motivet till beslutet om högsta nockhöjd på 8 meter för nya byggnader är att den byggnadsplan som gäller för intilliggande bostadsområde tillåter en byggnadshöjd på 5,6 meter. Byggnadshöjd räknas från markens medelhöjd till byggnadens takfot, det vill säga där fasaden och takets nedre kant möts vid en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



Markreservat för allmännyttiga ändamål – PBL 4 kap. 6 §

u₁ – Markreservat för underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §. Motivet till bestämmelsen är att skydda redan befintliga ledningar och ledningsrätter samt säkerställa möjligheten till ledningsrätt 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.



Utnyttjandegrad – PBL 4 kap. 11 §

e₁ 20 – Största byggnadsarea är 20 % av fastigheten inom egenskapsområdet.

e₂ 30 – Största byggnadsarea är 30 % av fastigheten inom egenskapsområdet.

Byggrätten i procent gäller för den del av fastigheten som ligger inom användningsområdet för kvartersmarken. För Högsäters prästgård 1:136 räknas området för transformatorstationen bort från byggrätten, liksom användningsområdet för GATA räknas bort från Högsäters prästgård 1:93. För Högsäters prästgård 1:2 gäller byggrätten endast det område som ligger inom användningsområdet, det gäller alltså inte för hela fastigheten.

e₃ – Största byggnadsarea är 000 kvadratmeter per byggnad.

Varje enskild byggnad får som störst ha en byggnadsarea på 260 kvadratmeter förutom det som idag är församlingshem som får ha en byggnadsarea på 380 kvadratmeter.

Begränsningen i byggnadernas storlek och hur stor del av fastigheten som får bebyggas sätts för att bibehålla områdets luftiga och kulturhistoriska karaktär.

Markens anordnande och vegetation – PBL 4 kap. 10 §

1:2 → Största lutning är 1:2 (pilen pekar uppåt)

Släntens lutning ska minst ha förhållandet 1:2. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa släntstabiliteten i området utifrån den geotekniska bedömningen som ligger till grund för planbestämmelsen. Se bilaga: PM Geoteknik, Rev. B 2025-11-27 Punkten 6.4. *Beräkningar av planerade förhållanden.*

n₁ – 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.

n₂ – Vid exploatering intill bergslänt ska berget rensas och lösa block skrotas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utformning – PBL 4 kap. 16 §

f₁ – 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 kontrastfärger.

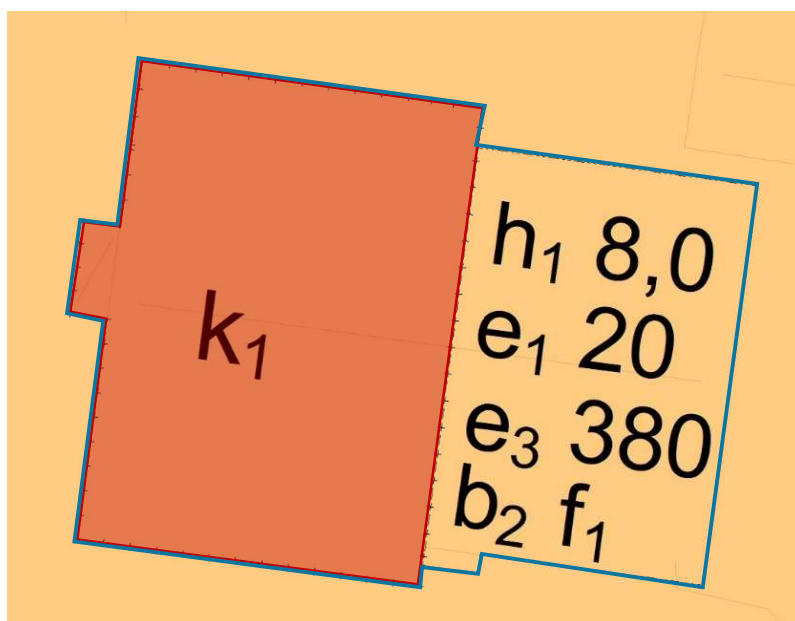
Varsamhet – PBL 4 kap. 16 §

k₁ – 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 rivs i framtiden och de kulturhistoriska värdena gå förlorade.



Egenskapsbestämmelsen **k₁**:s utbredning redovisas till vänster med röd färg.

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

Utförande – PBL 4 kap. 16 §

b₁ – Högsta tillåtna markbelastning inom planområdet är 10 kPa. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

b₂ – Högsta tillåtna markbelastning inom planområdet är 50 kPa.

Motivet till bestämmelserna grundar sig på den geotekniska undersökningen som anger att max 10 kPa tillskottslast bör påföras 0-3 m från släntkrön samt 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*.

Skydd mot störning – PBL 4 kap. 12 §

m₁ – Vid schaktning av massor med ferrokalk ska massorna schaktas bort och transporteras till godkänd avfallsanläggning. Marken får inte bebyggas innan föroreningen är åtgärdad.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att massor som innehåller ferrokalk inte sprids i naturen utan omhändertas på ett korrekt sätt. Därför får inte heller en byggnad som inte kräver schaktning eller grävning byggas ovanpå ferrokalken utan att den förorenade jorden först har omhändertagits. Egenskapsgränsen visar markföroreningens plats och ungefärliga utbredning.

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 redan flyttats till en annan plats i samhället bedöms det 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. Syftet med egenskapsbestämmelserna är att den kulturhistoriska karaktären i området ska bevaras samt att ny bebyggelse ska smälta in i omgivande områden.

Utöver den mark som redan är bebyggd finns ca 8 000 kvadratmeter som skulle kunna avstyckas till 8–10 villatomter om vardera cirka 800 - 1 000 kvadrat eller större fastigheter för flerbostadshus, exempelvis par- eller mindre radhus. Byggrätten bedöms maximalt kunna tillåta ett 20-tal nya bostäder i form av 4–5 radhus med 4–5 lägenheter i vardera byggnaden.

Natur

Byggrätt läggs på mark som tidigare var åkermark 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 Högsätters 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 rekreativsområde.

Markanvändningen Besöksanläggningar (R) ger möjlighet att behålla och utveckla motionsanläggningen för 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.

Teknik

Grundläggande tekniska förutsättningar för planens genomförande finns redan då området är bebyggt. Ledningar för vatten, avlopp och elförsörjning finns till området. Vid exploatering behöver huvudmännen för de tekniska försörjningarna kontaktas för att säkerställa vatten- och 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.

Gator och trafik

I dagsläget finns en befintlig gata inom planområdet som trafikeras av besökare till Allégården och församlingshemmet, samt boende i fastigheterna innanför. I händelse av att planområdet byggs ut maximalt, kan trafiken på gatan komma att öka något, beroende på var infarter till parkeringar för byggnader öster om församlingshemmet anläggs.

Allévägens bredd och längd möjliggör inte hastigheter över 30 km/h. Utfarten från Allévägen till väg 2117 bedöms därför kunna göras på ett säkert sätt utifrån kraven enligt Trafikverkets skrift Vägar och gators utformning (VGU) då sikten är god.

Kommunen har använt Trafikverkets trafikstringsverktyg och bedömer utifrån nuvarande parkeringspolicy för bostäder att det ökade antalet fordonsrörelser kan komma att öka med cirka 12 fordonsrörelser per dygn. Det innebär en ökning från 208 till 220 rörelser per dygn på Trafikverkets väg 2117.

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 i planområdet då kommunen inte längre äger fastigheterna.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormernas 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 obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormer 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 VA. Därmed är samtliga fastigheter inom planområdet anslutna till det kommunala avloppsledningsnätet där spillvattnet 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 större risker för ras eller skred. Bestämmelser om högsta släntlutning och maximala tilläggsbelastningar vid byggnation läggs in i plankartan för att förhindra olyckor. De klippblock som finns i planområdet bedöms idag vara stabila.

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. I den norra delen där marken är mer kuperad finns en lågpunkt inom planområdet från vilken vattnet leds bort från byggnader genom en lokal dagvattenanläggning och infiltreras på en annan plats inom fastigheten. I den södra delen där marken är flack infiltreras dagvattnet 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.

I planområdets nordligaste finns ett begränsat område med markförorening- ferrokalk. Planbestämmelser säger att föroreningen ska tas bort innan byggnation.

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.

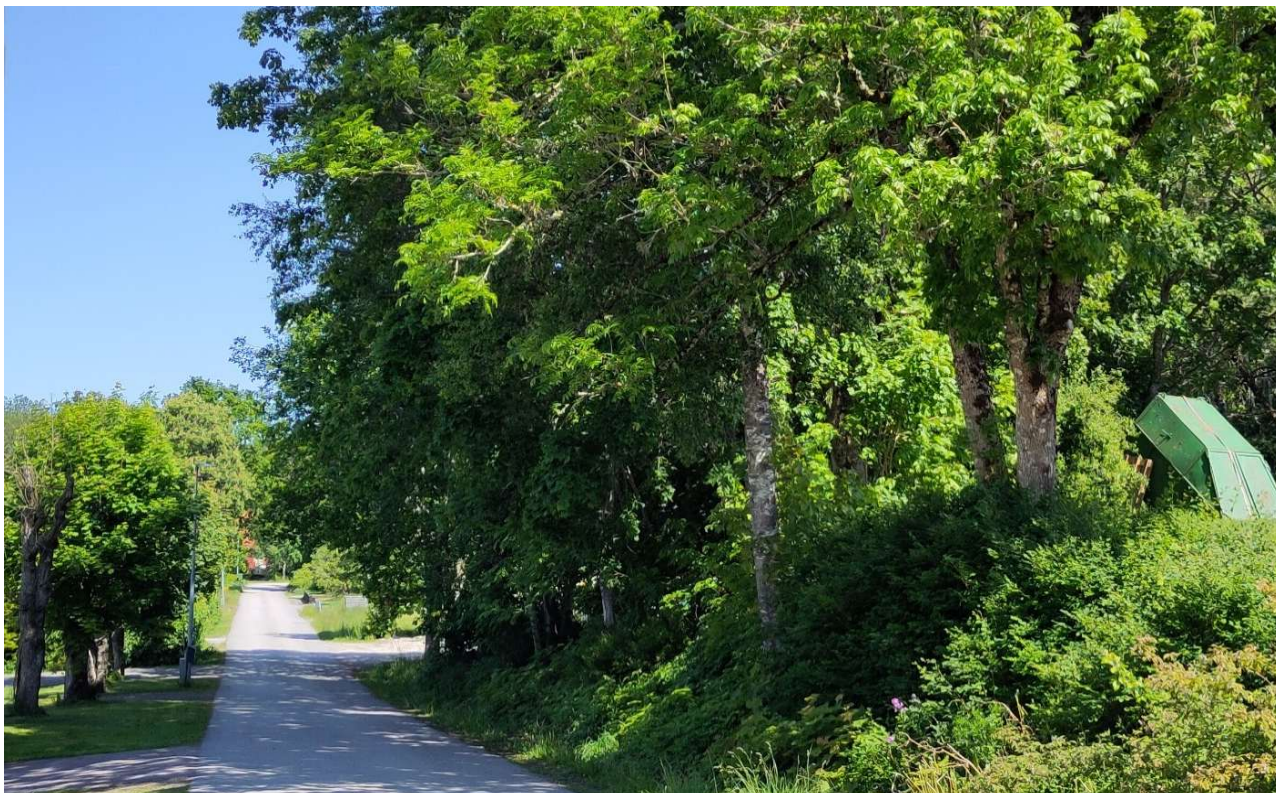
Detaljplanen gör fastigheterna mer flexibla och användbara och därmed mer attraktiva på marknaden.

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 ledningar byts till större dimensioner. 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 samrådats med räddningstjänsten samt VA-huvudman.

Planavgift

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter ägs av privata aktörer. För att fastigheterna ska överensstämja med detaljplanens gränser behöver den del av Högsäters prästgård 1:2 som ingår i detaljplanen styckas av och regleras in i Högsäters prästgård 1:93. Om Högsäters prästgård 1:2 styckas av och bildar en egen fastighet behöver gränsen mellan den nybildade fastigheten och Högsäters prästgård 1:93 regleras då det idag ligger en byggnad mitt på fastighetsgränsen. Idag ägs båda fastigheterna 1:2 och 1:93 av samma ägare.

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 Högsätters Prästgård, 250417, Rejlers