



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

Dnr MBN-2017-933  
PBL 2010:900

## Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

**Del av Nyckleby 1:33 m. fl**



Upprättad 2017-11-29  
Reviderad 2018-01-25

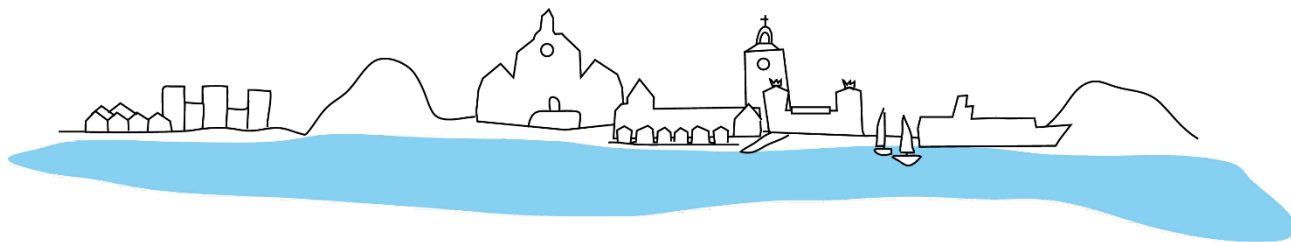
Antagen av MBN  
Laga kraft

2018-01-25  
2018-02-22

**Akt Nr 1486-P2018/3**

## Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen syftar till att upprätta en ny plankarta för en detaljplan som vunnit laga kraft 2013. I dagsläget går det inte att bygga i enighet med detaljplanens intentioner. Anledningen till detta är att den befintliga plankartan är svårtolkad och innehåller fellokaliserade bestämmelser. Denna ändring av detaljplan ska därför förenkla och förtydliga den befintliga plankartan genom att ta fram en ny plankarta, som ersätter den befintliga. Syftet med detaljplanen är att skapa ett nytt bostadsområde för åretruntboende, innehållande en- och tvåbostadshus och eventuella flerfamiljshus.



## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b>	<b>1</b>
Ändringens syfte	1
Huvuddrag	1
Läge och areal	1
Markägare	2
Bakgrund	3
Ändring av detaljplan före genomförandetidens utgång	3
Handlingar	3
<b>2. Kommunala ställningstaganden</b>	<b>4</b>
Översiktsplanen	4
Gällande detaljplan	4
Behovsbedömning	6
<b>3. Planförslag</b>	<b>7</b>
Ändring av planbestämmelser	7
Konsekvenser	8
<b>4. Genomförande</b>	<b>9</b>
Organisatoriska frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Administrativa frågor	9
<b>5. Revideringar inför antagande</b>	<b>10</b>

## Ändring av detaljplan för Nyckleby 1:33

### Planbeskrivning

---

#### 1. Inledning

##### Ändringens syfte

Ändringen av detaljplanen syftar till att upprätta en ny plankarta för en detaljplan som vunnit laga kraft 2013. Anledningen till detta är att den befintliga plankartan är svårtolkad och innehåller fellokaliserade bestämmelser. Den nya plankartan syftar därför till att förenkla och förtydliga den befintliga plankartan. Syftet med detaljplanen är att skapa ett nytt bostadsområde för åretruntboende, innehållande en- och tvåbostadshus och eventuella flerfamiljshus.

##### Huvuddrag

Den huvudsakliga förändringen i kartan är höjdbestämmelser. Från att ha reglerat högsta nockhöjd i meter över nollplanet, har detta ändrats till enbart nockhöjd. På flera ställen i den gällande detaljplanen har denna nockhöjd över nollplanet kombinerats med angivet våningsantal på en våning, där en v-bestämmelse uppmuntrat till byggandet av suterrängvåning. Detta har limiterats och omöjliggjorts på grund utav den angivna nockhöjden över nollplanet samt att bestämmelsen inte är formulerad att gälla utöver angivet våningsantal. Flera av dessa tomter som uppmuntrar till suterrängvåning innehåller inte dem topografiska höjdskillnader som krävs för att kunna möjliggöra den typen av bostad. Planbestämmelserna har i dessa fall ändrats till en mer lämplig nockhöjd och angivet högsta våningsantal på två våningar. De planbestämmelser som inte är utsatta på plankartan och inte fyller någon funktion har tagits bort. Detaljplanens syfte har inte påverkats av ändringarna.

##### Läge och areal

Planområdet är lokaliserat på ön Tjärnö och utgörs av en yta på ca 61200 kvadratmeter. Det tar ungefär 50 minuter att gå och 15 minuter att köra från området till Strömstad centrum.





## Bakgrund

En detaljplan för Nyckleby 1:33 vann laga kraft april 2013. Vid fortskridande arbete och bygglov uppstod problem vid tolkningen av plankartan. Vissa delar av kvartersmarken är svår att bebygga utifrån de satta planbestämmelserna och flera utav dessa är felplacerade, saknar lagstöd eller är alltför detaljerade utifrån planens syfte och lokalisering. Ett exempel ges på ett hus i planområdets nordvästra del som vore möjligt att bygga. Om huset skulle uppnå angiven maximal nockhöjd i meter över nollplan (+16) vore det möjligt att bygga ett hus med en nockhöjd på 4,5 meter, eftersom beviljat marklov för fastighetens intilliggande väg är angivet till 11,5 meter över nollplan (+11,5). För att kunna bygga enligt detaljplanens intentioner krävs flera ändringar i plankartan. Därför tydliggörs nya och gällande bestämmelser i en ny plankarta.

## Ändring av detaljplan före genomförandetidens utgång

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL (SFS 2010:900) inte ändras före genomförandetidens slut om inte berörda fastighetsägare godkänner det, eftersom fastighetsägaren har en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Om ingen fastighetsägare motsätter sig ändringen är det tillåtet att ändra en detaljplan före genomförandetidens slut.

## Handlingar

Ändringen består av en ny plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande, som ersätter bifogad plankarta. Till befintlig plankarta hör illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande. Befintlig och oförändrad planbeskrivning och illustrationskarta ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan utan har för avsikt att vara vägledande vid tolkning av plankartan.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande



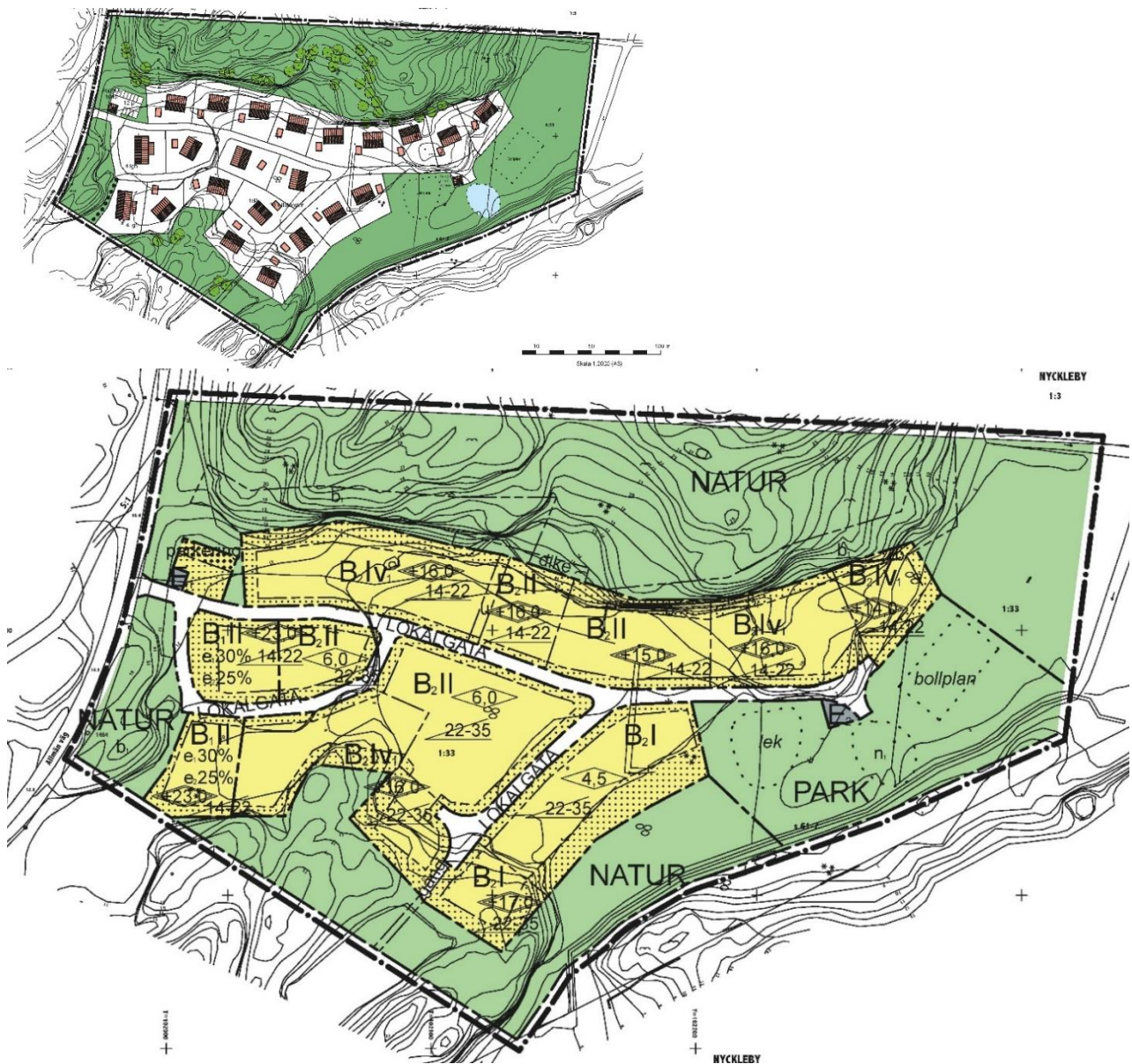
## 2. Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplanen

Strömstads kommun har en översiktsplan antagen 2013, som pekar ut detta område som ett utredningsområde för bostäder. Detaljplanen för området sammanfaller således med kommunens översiktliga planering. Denna ändring av detaljplan medför att både översiktsplanens och detaljplanens intentioner verkställs.

### Gällande detaljplan

I dagsläget gäller den detaljplan som vann laga kraft april 2013. Detaljplanen medger byggandet av friliggande villor och två flerfamiljshus, alternativt två ytterligare villor. Genomförandetiden är satt till fem år och har ännu inte utgått.



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Naturområde
	Parkområde
	Transformatorstation och gemensamt sophus.
	Avloppspumpstation

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Flerfamiljshus eller friliggande villor
	Friliggande villor

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

$n_1$	Fördröjningsmagasin för dagvatten skall anordnas
dike	Dike för avledning av dagvatten
lek	Lekplats skall anordnas
bolplan	Bolplan skall anordnas

### UTNYTTJANDEGRAD

$e_1$ 00 %	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
$e_2$ 00 %	Största byggnadsarea i procent per byggnadskropp som får byggas i 3 våningar.
$e_3$ 00 %	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m <sup>2</sup>

Inom B<sub>2</sub>-område är största tillåtna byggnadsarean 180 kvm/ fastighet. Till byggnadsarean räknas även komplementbyggnader såsom garage och förråd samt altan.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### MARKENS ANORDNANDE

parkering	Parkering skall anordnas
gång	Gångväg skall finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta nockhöjd i meter över nolplanet
	Byggnadshöjd i meter
	Största taklutning i grader
II	Högsta antal våningar
V <sub>1</sub>	Suterrängvåning får anordnas

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtråns mot grannfastighet. Garage eller komplementbyggnad (gäller ej frigebod) skall placeras minst 2,5 meter från tomtråns. Uthus som placeras närmare än 4,5 meter från tomtråns skall vara utformad med hänsyn till risk för brandspridning (anges i BBR). Byggnadshöjd för samtliga komplementbyggnader är max 3,5 m. Takvinkel skall vara 14-35°.

Suterrängvåning får ej anordnas då planbestämmelse ej medger det.

Inom varje bebyggelsegrupp eftersträvas en enhetlig utformning som medverkar till att bebyggelsegruppen ses som en väl sammanhållen enhet.

Där taklutningen överstiger 22° skall takmaterialet vara taktegel. Takkupa får anordnas till en längd av 1/3 av fasadens längd.

Bostäder skall utföras med helårsstandard.

### BYGGNADSTEKNIK

b <sub>1</sub>	Bergrensning och stabilitetsförbättrande åtgärder skall genomföras. Besiktning skall utföras innan bygglov ges.
----------------	---

Dagvattenanordningar skall anläggas innan bygglov ges.

Källare får ej anordnas. Där så anges får suterrängvåning anordnas.

Minimum höjd över färdigt golv skall vara +6,0 meter över nollnivån.

Vid grundläggning på berg skall radonmätning anges i kontrollplan till byggnamålan. Bostadshus skall utföras radonskyddat såvida inte gränsvärdet 200 Bq för inomhusmiljön kan erhållas med annan utformning.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, A1 i skala 1:1000 samt A3 i skala 1:2000
- Planbestämmelser i A4-format
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Principförslag för gator och va-anläggningar, rev 2011-02-02
- Geoteknisk utredning, rev 2009-11-10
- Bergteknisk utredning, 2009-11-25
- Bullerutredning, rev 2010-12-15
- PM angående översvämningsrisk, 2009-11-25
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Antagen av KF 2013-03-14  
Laga kraft 2013-04-19

## DETALJPLAN FÖR DEL AV NYCKLEBY 1:33

STRÖMSTADS KOMMUN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Sjöln & Hansson Arkitekter AB  
2011-02-03, reviderad 2011-05-13

Anna-Karin H Sjöln  
Arkitekt SA



### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i detaljplanen för att främja en hållbar utveckling. En behovsbedömning genomförs vid alla detaljplanearbeten och genomfördes till denna detaljplan som antogs 2013. Dåvarande behovsbedömning pekade på att planen ej medför betydande miljöpåverkan.

Bestämmelserna som ändras avser endast utformningen av den tillåtna byggnationen och förtydliganden av bristfälligt skrivna bestämmelser. Detaljplanens syfte, användning, den generella exploateringsgraden, områdesstrukturen och tillåtna placeringen förändras inte. På grund av detaljplanens lokalisering antas inte planen medföra några konsekvenser utanför själva planområdet. Med ovan nämnda motivering antas detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan.

### 3. Planförslag

#### Ändring av planbestämmelser

##### *Användning av allmän platsmark*

Användningen HUVUDGATA har tagits bort från bestämmelserna då den inte finns med på plankartan. Användningen LOKALGATA har ändrats till GATA. Planbestämmelsen E för teknisk anläggning har flyttats till rubriken ”Användning av kvartersmark”.

##### *Användning av kvartersmark, begränsning av markens bebyggande*

Användningen P har tillkommit för att tillgodose området eventuella behov av parkering i det fall att två flerfamiljshus byggs. Bestämmelsen är ett förtydligande av den del av området som är tänkt till parkering.

På den befintliga kartan är parkeringen markerad som bostadsområde utan beteckning och med en egenskapsbestämmelse av parkering samt kryssmark. Då det inte finns något annat område med kryssmark i detaljplanen har denna bestämmelse också tagits bort.

##### *Placering, utformning och utförande*

På grund av planområdets låga läge och kringliggande högre mark anser kommunen att det inte är nödvändigt att styra bebyggelsens höjd med plushöjder och differentierade takvinklar. Dessa bestämmelser har därför ersatts med generella nockhöjder utan plushöjd och en generell takvinkel i intervallet 14-38 grader.

Högsta våningsantal på delar utav området har ändrats. På delar av plankartan anger bestämmelserna ett byggande av en våning, där ”suterrängvåning får anordnas”. Detta har förtydligats med ”suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal”. På de ställen där det saknas topografiska förutsättningar för denna bestämmelse tillåts istället två våningar.

Flera av planens utformningsbestämmelser är också alltför detaljerade och saknar i vissa fall lagstöd eller är överflödiga. Följande bestämmelser har därför tagits bort:

- ”Uthus som placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns skall vara utformat med hänsyn till risk för brandspridning (anges i BBR)”
- ”Suterrängvåning får ej anordnas då planbestämmelse ej medger det”
- ”Inom varje bebyggelsegrupp eftersträvas en enhetlig utformning som medverkar till att bebyggelsegruppen ses som en väl sammanhållen enhet”
- ”Där taklutningen överstiger 22 grader skall materialvalet vara taktegel”
- ”Takkupa får anordnas till en längd av 1/3 av fasadens längd”
- ”Bostäder skall utföras med helårsstandard”

### **Utnyttjandegrad**

De tre e-bestämmelser för utnyttjandegrad som är reglerade bland planbestämmelserna är otydliga. De har ersatts med två bestämmelser, e1 och e2. Bestämmelsen e1 är anpassad utifrån B1-området och tillåter 180 kvadratmeter för en- och tvåbostadshus och 40% av fastighetsarean för flerfamiljshus. Bestämmelsen e2 är anpassad för B2-området och tillåter 180 kvadratmeter för en- och tvåbostadshus.

Den planbestämmelse som inte var utsatt på den befintliga plankartan reglerade en minsta fastighetstorlek på 1000 kvadratmeter. Eftersom flera fastigheter som styckas av underskrider 1000 kvadratmeter har detta ersatts med en minsta fastighetstorlek på 900 kvadratmeter.

### **Byggnadsteknik**

Följande meningar har tagits bort då de likt ovan anses vara överflödiga, för detaljerade eller sakna lagstöd:

- ”Där så anges får sutterängvåning anordnas”
- ”Källare får ej anordnas”
- ”Vid grundläggning på berg skall radonmätning anges i kontrollplan till bygganmälan”
- ”Bostadshus skall utföras radonskyddat såvida inte gränsvärdet 200 Bq för inomhusmiljön kan erhållas med annan utformning”

### **Administrativa bestämmelser**

Bestämmelserna om att bergrensning och stabilitetsförbättrande åtgärder ska genomföras (b1) och att dagvattenanordningar ska anläggas innan bygglov ges (n1) har ändrats till administrativa bestämmelser (a1 och a2). Villkorandet har ändrats till att åtgärderna ska vara genomförda innan startbesked eftersom det är först då behovet uppstår.

Villkorandet som avser dagvattenanordningar har också förtydligats till att specifikt avse dagvattenmagasinet (n1), med en upplysning i plankartan om att beakta utredningen "Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Nyckleby 1:33", 2011-02-02.

### **Konsekvenser**

Bestämmelserna som ändras avser endast utformningen av den tillåtna byggnationen och förtydliganden av bristfälligt skrivna bestämmelser. Den generella exploateringsgraden, områdesstrukturen och tillåtna placeringen ändras inte. Eftersom planområdet ligger lågt och avgränsat av högre kringliggande mark bedöms inte ändringen få några konsekvenser utanför själva planområdet.

Den största konsekvensen av ändringen blir en ökad tydlighet för framtida fastighetsägare med planbestämmelser som är enkla och möjliga att följa vid lovprövning. Planändringen får konsekvenser för de olika fastigheterna inom planområdet sinsemellan på grund av ändrade höjder, men eftersom inga fastigheter ännu avyttrats bedöms denna konsekvens som försumbar.



## **4. Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Planändringen tas fram enligt ett begränsat standardförfarande, vilket är lämpligt vid en åtgärd av mindre betydelse som berör en mycket liten och tydlig samrådsrets. Ett begränsat förfarande innebär att samrådsskedet är det enda skede som berörda parter kan yttra sig. Eftersom samtliga berörda parter godkänt förslaget i samrådsskedet har inget separat granskningskede genomförts. Planen går direkt till antagande för att sedan vinna laga kraft. Planen beräknas kunna antas runt årsskiftet.

#### *Genomförandetid*

En genomförandetid kan vara mellan 5-15 år och anger den tidsrymd då planen är tänkt att genomföras. Om en detaljplan ändras ska planens genomförandetid enligt 4 kap 22 § PBL (SFS 2010:900) gälla också för den fråga som ändringen avser. Detta innebär att det är den återstående genomförandetiden som gäller för de planbestämmelser som planändringen avser. På så sätt blir det inga olika genomförandetider för samma område. Genomförandetiden för den ursprungliga planen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen inte ansvarar för den skötsel som är nödvändig för allmän platsmark.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Kostnader*

Eftersom bristerna i den befintliga plankartan uppstod till följd av att detaljplanen togs fram externt av en konsult och inte granskades tillräckligt av förvaltningen bärs kostnaderna för denna ändring av detaljplan internt av miljö- och byggnämnden.

### **Administrativa frågor**

#### *Handläggning*

Planen avses antas av Miljö- och byggnämnden.

#### *Planavgift*

Eftersom denna ändring av detaljplan bekostas av kommunen tillkommer ingen planavgift.

#### *Medverkande tjänstemän/samverkan*

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

## 5. Revideringar inför antagande

Följande i plankartan har reviderats inför antagande.

- Egenskapsgränserna för den administrativa planbestämmelsen ”a1: bergrensning och stabilitetsförbättrande åtgärder skall genomföras. Besiktning skall utföras innan startbesked ges” har gjorts om till administrativa gränser och där det varit nödvändigt till en kombinerad administrativ gräns / egenskapsgräns.
- Formuleringen av planbestämmelsen punktprickad mark har ändrats från ”Byggnad får inte uppföras” till ”Marken får inte förses med byggnad”.
- Genomförandetiden har förtydligats genom att ändras från ”Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft” till ”Genomförandetiden är 5 år från 2013-04-19, det datum då detaljplanen vunnit laga kraft”.

Miljö- och byggförvaltningen  
Upprättad 2017-11-29  
Reviderad 2018-01-25

Felicia Torffvit  
Planeringsarkitekt