



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

Dnr MBN/2015-0577  
PBL 2010:900, SFS 2014:900

## Planbeskrivning

Detaljplan för

## Falken 1



Upprättad 2015-12-09  
Reviderad 2016-01-28

Antagen av KF  
Laga kraft

2016-04-05  
2017-12-08

**Akt Nr 1486-P184**

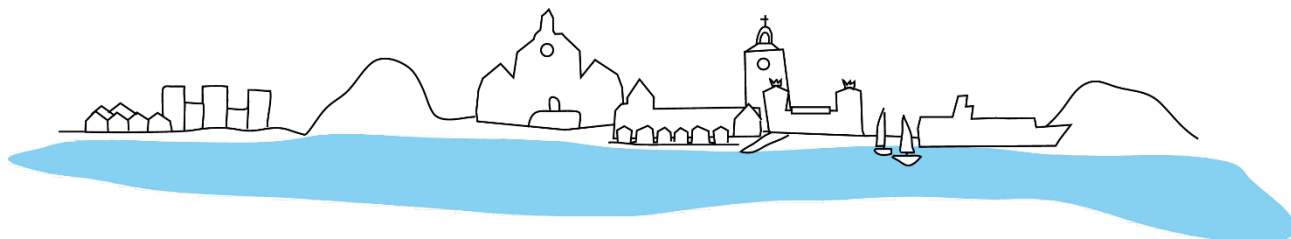
## SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att tillskapa ökad byggrätt på fastigheten Falken 1 i Strömstads tätort. På fastigheten önskas uppföras en enfamiljsvilla längre upp på tomten, cirka 15 meter från befintlig gata. Byggnadens tänkta placering är enligt tidigare plan belägen på mark som inte är avsedd för bebyggelse (s.k. prickad mark).

Den gällande stadsplanen i området är från 1937 och mycket otidsenlig. Byggnation på grannfastigheten Falken 4 följer inte planen utan huvudbyggnaden har tillåtits placeras längre in på tomten i likhet med den placering som önskas av nuvarande fastighetsägare till Falken 1.

Delegationsbeslut finns, daterat 2015-11-05, om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900, 5 kap. 7 §). Efter genomfört samråd har planförslaget justerats och kompletterats utifrån de synpunkter som kommit in. Vid standardförfarandet är det tillräckligt att kommunen redovisar synpunkter från samrådet i granskningsutlåtandet tillsammans med de synpunkter som har kommit fram under granskningen.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Läge och areal .....	4
Markägare .....	5
Handlingar .....	5
<b>2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>5</b>
Strategisk plan för Strömstads kommun.....	5
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplaner .....	6
Planbesked.....	6
Behovsbedömning .....	7
<b>3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>7</b>
Naturmiljö .....	7
Riksintressen .....	7
Bebyggelse .....	8
Byggnadskultur och gestaltning .....	8
Radon .....	8
Teknisk försörjning.....	8
<b>4. PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>8</b>
Bebyggelse .....	8
Teknisk försörjning.....	9
Dagvatten .....	9
<b>5. KONSEKVENSBESKRIVNING .....</b>	<b>9</b>
<b>6. GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>9</b>
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Ekonomiska och administrativa frågor .....	10

## Detaljplan för Falken 1

### PLANBESKRIVNING

---

#### 1. INLEDNING

##### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att tillskapa ökad byggrätt på fastigheten Falken 1 i Strömstads tätort. På fastigheten önskas uppföras en enfamiljsvilla längre upp på tomten, cirka 15 meter från befintlig gata. Byggnadens tänkta placering är enligt gällande plan belägen på mark som inte är avsedd för bebyggelse (s.k. prickad mark).

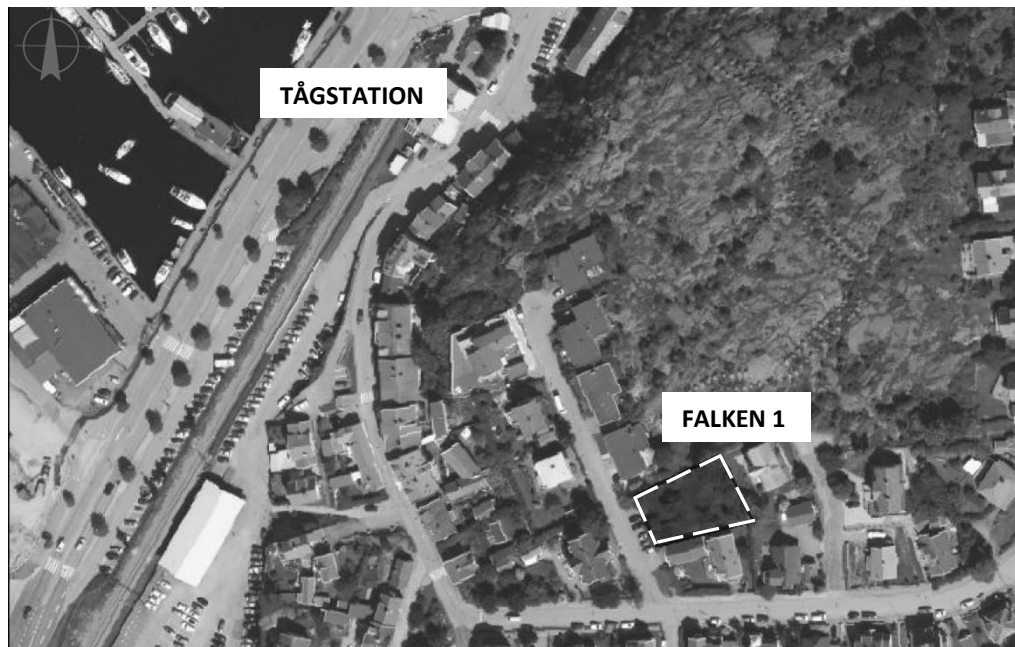
Den gällande stadsplanen i området är från 1937 och mycket otidsenlig. Byggnation på grannfastigheten Falken 4 följer inte planen utan huvudbyggnaden har tillåtits placeras längre in på tomten i likhet med den placering som önskas av nuvarande fastighetsägare till Falken 1.

Delegationsbeslut finns, daterat 2015-11-05, om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900, 5 kap. 7 §). Efter genomfört samråd har planförslaget justerats och kompletterats utifrån de synpunkter som kommit in. Vid standardförfarandet är det tillräckligt att kommunen redovisar synpunkter från samrådet i granskningsutlåtandet tillsammans med de synpunkter som har kommit fram under granskningen.

##### Läge och areal

Planområdet ligger på Korpeberget i centrala Strömstad och innefattar fastigheten Falken 1. Fastigheten är cirka 800 kvm.



*Planområdets lokalisering i Strömstad*

### **Markägare**

Falken 1 är i privat ägo.

### **Handlingar**

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen bifogas planbeskrivning. Efter granskning tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter från samråd och granskning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande 2016-01-28
- Fastighetsförteckning 2015-12-02

Utredningar:

- Utredning omgivningspåverkan Villa Åsberg, Henrik Schulz, 2015-11-10

## **2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Strategisk plan för Strömstads kommun**

En strategisk plan för Strömstads kommun antogs av kommunfullmäktige 2009-10-29. En av målsättningarna för Strömstads boendeutveckling är att det ska finnas ett varierat utbud av bostadsmöjligheter när det gäller upplåtelseform, standard, kostnad, storlek och stil. Vid nyproduktion

av bostäder ska detta göras med fokus på att skapa helårsboende. Boendet ska utvecklas i hela kommunen, framförallt genom förtätning och stadsförnyelseprojekt i Strömstad centrum samt genom att utveckla nya bostadsområden i kransen kring centrum och i Skee.

Tillskapandet av en större bygg rätt för enfamiljsvilla på fastigheten Falken 1 ligger i linje med målsättningarna i den Strategiska planen för Strömstads kommun.

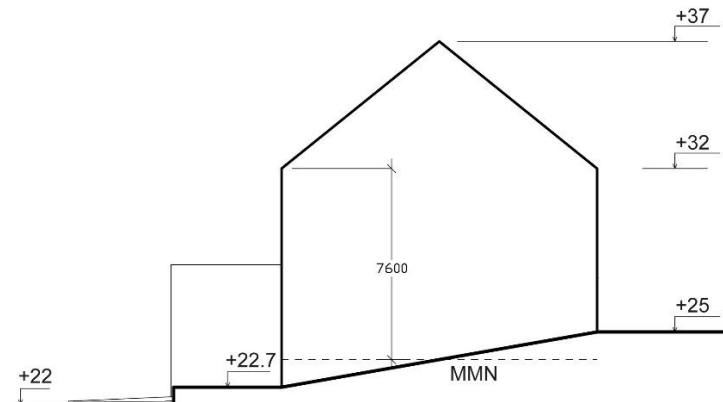
### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, ingår fastigheten Falken 1 inom avgränsning för rekommendationen *område för utveckling av centralorten Strömstad*. Rekommendationen föreskriver bland annat att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i stadskärnan vid förändringar som berör den samt att rekommendationerna i kommunens antagna dokument *Strategi för stadens miljö* ska beaktas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan för Strömstad (akt nr: 14-STR-90) antagen 1937-04-16. Planen medger bebyggelse för bostadsändamål till en area upp till en fjärdedel av tomtens totala storlek. Bostadshus får inte byggas med mer än två våningar eller högre byggnadshöjd än 7,6 meter. Dessutom tillåts att i ett plan inreda högst en tredjedel av vindens yta. Planen är utformad så att bebyggelse endast kan lokaliseras längs med gatan på Falken 1. Den önskade placeringen av nybyggnaden på Falken 1 är lokaliserad längre från gatan vilket inte medges i den gällande planen.



*Bilden visar möjlig utformning vid befintlig stadsplan, byggnadshöjd 7,6 m plus inredd vind (takutformning är inte reglerad i planen). Siffrorna anger plushöjd.*

### Planbesked

Fastighetsägaren inkom med en begäran om planbesked den 27 mars 2015. Miljö- och byggnämnden beslutade den 21 maj 2015 att lämna positivt planbesked.

I tjänsteskrivelsen inför beslutet påpekas att den gällande stadsplanen är från 1937 och mycket otidsenlig. Byggnation på grannfastigheten Falken 4 följer inte planen utan huvudbyggnaden har tillåtits



placeras längre in på tomten. Norr om Falken 1 gäller en nyare detaljplan och bebyggelsen där är placerad längs gatan. Dock i en annan linje än vad som tillåts på Falken 1.

### **Behovsbedömning**

Delegationsbeslut finns, daterat 2015-11-05, om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att fastigheten Falken 1 och omkringliggande fastigheter redan idag är planlagda för bostäder. Den föreslagna ökade byggrätten innebär ett bättre markutnyttjande av fastigheten. Nybyggnation skall följa kringliggande bebyggelse i höjd och skala. Inga höga natur- eller kulturvärden berörs.

## **3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Naturmiljö**

Den aktuella fastigheten är idag endast bebyggd med ett mindre förråd. På fastigheten finns vegetation i form av ängsmark och ett par fruktträd, troligen en äldre trädgård.



*Bild över fastigheten Falken 1. Byggnaden i bilden står på en grannfastighet.*

### **Riksintressen**

Planområdet omfattas liksom stora delar av Strömstads kommun av riksintresse för det rörliga friluftslivet och riksintresset obruten kust. För planområdet gäller dock inte begränsningar av exploatering inom riksintresseområden enligt 4 kap MB § 2-8 då undantag gäller för tätortens naturliga utveckling.

### Bebyggelse

Planområdet ligger på Korpeberget, cirka fem minuters promenadavstånd från Strömstads stadskärna. En stor del av bebyggelsen på Korpeberget består av radhus och äldre villaområden. Planområdet angränsar till flera bostadsfastigheter med friliggande villor. Den centrala lokaliseringen innebär också att planområdet ligger nära arbetsplatser, service och allmänna kommunikationer.

### Byggnadskultur och gestaltning

I Strömstad finns välbevarad bebyggelse från såväl 1800-talet som tidigt 1900-tal. Bebyggelsestrukturerna är ett värdefullt arv. Korpeberget domineras av stora trävillor från 1910-1920-talen, indragna från gatulinje med väl tilltagna trädgårdar.

Falken 1 ligger på Vettegatan som till största del är bebyggd med villor från senare del av 1900-talet. De fyra sista husen på östra sidan om Vettegatan är från 1970-talet och utmärker sig med sina fasader i mexitegel.



*Bild på Falken 1 från Vettegatan.*

### Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

### Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ansluter till Strömstads kommuns nät för vatten och avlopp.

Ellevio ansvarar för driften och utbyggnaden av elnätet i Strömstads kommun, medan TeliaSonera Skanova Access ansvarar för telenätet. Det planerade bostadshuset kommer att anslutas till det befintliga ledningsnätet för el och tele i området.

Framkomlighet för sophämtning finns till planområdet.

## 4. PLANFÖRSLAG

Detaljplanen syftar till att tillskapa ökad byggrätt för ett bostadshus på fastigheten Falken 1.

### Bebyggelse

Planen medger byggrätt för ett enfamiljshus placerat med ett längre avstånd från gatan än vad nuvarande detaljplan tillåter.



Planen medger inte takterrass. Detta för att närliggande fastigheter inte ska störas av insyn. Staket och dylikt inte är önskvärt på taket eftersom byggnaden då upplevs som högre och utsikt samt sol-/skuggförhållanden för närliggande fastigheter kan komma att påverkas.

### **Teknisk försörjning**

Då planområdet är lokaliserat i ett bebyggt område finns redan den tekniska försörjning som krävs för bostadsbebyggelse. Inga tekniska åtgärder behöver vidtas.

### **Dagvatten**

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt på fastigheten.

## **5. KONSEKVENSBESKRIVNING**

Planen syftar till att öka byggrätten för en enfamiljsvilla på fastigheten Falken 1. Byggnaden kommer då att kunna placeras längre in från gatan.

Ändringen anses inte ha några betydande konsekvenser på omgivningen då den nya planen inte avviker nämnvärt från rådande planförhållanden. Tillåten nockhöjd överstiger inte den höjd som är möjlig vid byggnation enligt gällande stadsplan.

Planförslagets påverkan på närliggande fastigheter vad gäller utsikt och solförhållanden redovisas i ”Utredning omgivningspåverkan Villa Åsberg”, Henrik Schulz, 2015-11-10.

## **6. GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Samråd	Höst 2015
Granskning	Vinter 2015/2016
Antagande	Vår 2016

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

#### *Ansvarsfördelning*

Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga lov hos Strömstad kommuns Miljö- och byggförvaltning.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Ändring av detaljplan för Falken 1 innebär inga förändringar vad gäller fastighetsindelning.

#### *Tomtindelning*

För planområdet gäller tomtindelning 1486K-34. Tomtindelningen är gammal och inte av någon betydelse för planläggningen. Enligt PBL upphäver den nya detaljplanen den tomtindelning som gäller för fastigheten och dess bestämmelser upphör att gälla.

### **Ekonomiska och administrativa frågor**

#### *Kostnader*

Vid genomförandet av detaljplanen uppstår kostnader för såväl mark och byggnation som för handläggningen av myndigheter. Strömstad kommuns Miljö- och byggnämnd tar ut avgift för till exempel bygglov.

#### *Ersättning*

Ändring av detaljplanen är inte ersättningsgrundande eftersom genomförandetiden har gått ut.

#### *Ekonomiska konsekvenser och planavgift*

Samtliga plankostnader delas lika mellan Strömstads kommun och sökande, som vid planens avsedda genomförande är ägaren till Falken 1. Dock kan exploatören inte påföras större kostnader än 25 000 kr (se detaljplaneavtal).

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat detaljplaneavtal.

#### *Medverkande tjänstemän/samverkan*

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen. Planförslaget har handlagts av Tove Asztély och Malin Fransson, plan- och byggavdelningen.

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2015-12-09, Reviderad 2016-01-28

Elin Solvang

Plan- och byggchef