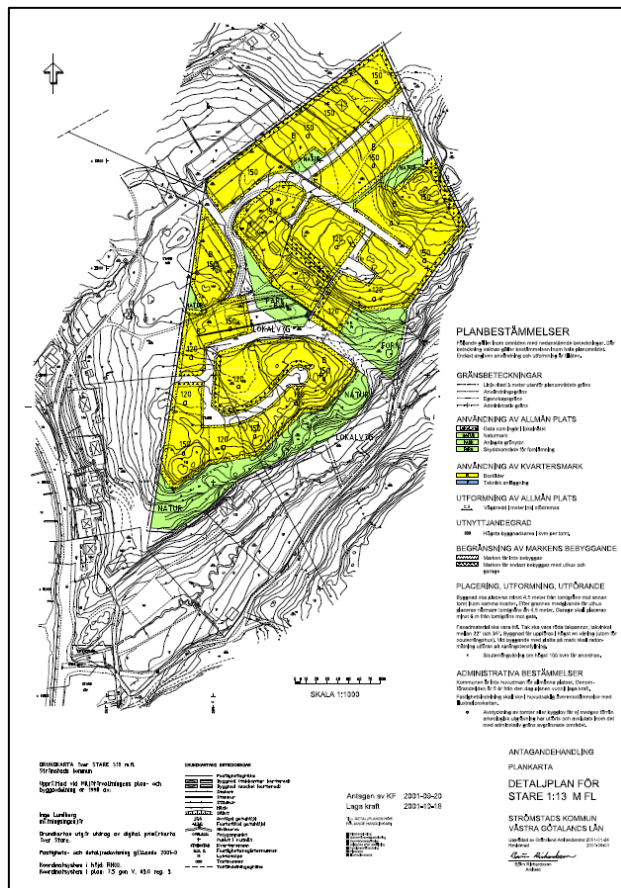




Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Stare 1:13 m.fl.



Dnr: MBN 2006-1155

Ändring av detaljplan för STARE 1:13 M FL

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Tillägg i planbestämmelser i gällande detaljplan antagen 2001-09-20 (P 26 - Detaljplan för Stare 1:13 m fl)

UTNYTTJANDEGRAD

Utöver den byggnadsarea som är angiven på plankartan får ytterligare 45 m² bebyggas på respektive tomt.

STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö- och byggförvaltningen 2008-05-15

Elin Solvang
Planeringsarkitekt

Antagen av MBN 2008-09-11
Laga kraft 2008-10-15

Laga krafthandling
Senast ändrad 2023-10-24

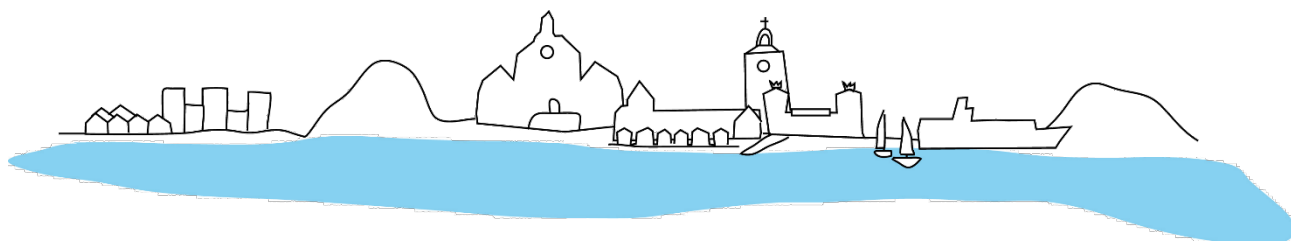
SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Stare 1:13 m.fl. (som antogs av KF 2001-09-20 och vann laga kraft 2001-10-18 och ändrades av MBN 2008-09-11 och vann laga kraft 2008-10-15).

Denna ändring består av en plankarta som är juridiskt bindande. Plankartan redovisas i sin ändrade form. Ändringen illustreras i plankartan med röd genomstrykning för den egenskapsbestämmelse som tas bort. Till ändringen hör denna planbeskrivning som är tänkt att underlätta förståelsen av ändringens innebörd och syfte.

Ändringen innebär ett borttagande av en egenskapsbestämmelse som anger att ”tak ska vara röda takpannor”. Ändringen medför därmed ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring innebär att detaljplanen inte längre kommer reglera takmaterial eller takfärg. Detta kan ge fastighetsägare fler estetiska valmöjligheter och därmed ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat att detaljplanen inte längre utgör ett hinder för att kunna montera solceller på tak.

Planförslaget handläggs med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter BFS 2020:5. Gällande planbestämmelser omfattas av äldre PBL 1987:10.



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Bakgrund	1
Gällande detaljplans syfte och huvuddrag	1
Planförslagets huvuddrag	2
Markägare	2
Läge och areal	2
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplan	4
Planuppdrag	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
3. Beskrivning av planförslaget	7
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	7
Planbestämmelser som upphävs	7
4. Genomförande	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska konsekvenser	9
Administrativa frågor	10

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för Stare 1:13

antagen av KF 2001-09-20 och vann laga kraft 2001-10-18

Akt nr. 1486-P26

ändrad av MBN 2008-09-11 och vann laga kraft 2008-10-15

Akt nr. 1486-P97

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Områdets gällande detaljplan innehåller en bestämmelse om krav på särskild takfärg och takmaterial. Detta gör att bebyggelsen som omfattas av bestämmelsen inte är möjlig att utveckla med solceller på tak.

Gällande detaljplans syfte och huvuddrag

Detaljplan Akt nr. 1486-P26

Planens syfte är att åstadkomma nya tomter för enbostadshus. Samtliga tomter ges utformning och storlek anpassad för helårshus. Tillfartsväg till planområdet anordnas söderifrån via Tjärndalsvägen. Befintlig väganslutning mot väg 176 inom planområdet omvandlas till gång- och cykelväg. Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avloppsnät. Vägar inom planområdet utformas så att viss framtida expansion norr om planområdet medges.

Området skall byggas ut etappvis. Utbyggnaden kräver att delar av fornlämningsområdena slututgrävs, dvs. fynden avlägsnas och dokumenteras. Etappindelning är anpassad till de avgränsningar som gjorts av fornlämningsområdena.

Ändring av detaljplan Akt nr. 1486-P97

Syftet med planen är att ändra planbestämmelserna i gällande detaljplan från 2001 (P 26 - Detaljplan för Stare 1:13 m fl) vad gäller byggrätternas storlek.

Den gällande detaljplanen från 2001 hade till syfte att åstadkomma nya tomter för enbostadshus. Samtliga tomter skulle ges en utformning och storlek anpassad för helårshus. Beroende på terrängen i området varierar tomtstorlekarna mellan ca 750 m² och 1650 m². Byggrätterna på de olika tomterna varierar med hänsyn till om det är möjligt att bygga suterrängvåning eller inte. Byggrätter finns på 120 eller 150 m².

Detta har vid bygglovgivning visat sig vara en för liten byggrätt utifrån de boendes behov. Många har byggt ett bostadshus på hela byggrätten och det finns då ingen byggrätt kvar för att

bygga uthus/garage. Inom området har många bosatt sig permanent och vissa har med avvikelse från planen fått bygglov för garage utöver den byggrätt som finns i planen. För att stärka området som ett område för åretruntboende är nu syftet med planändringen att göra ett tillägg till bestämmelserna för att öka byggrätten. På de tomter där byggrätten i den gällande planen redan nyttjats för att bygga både bostadshus och garage ger planändringen möjlighet att t ex kunna bygga till bostadshuset.

Planförslagets huvuddrag

Ändringen innebär ett borttagande av en egenskapsbestämmelse som anger att ”tak ska vara röda takpannor”. Konsekvenserna av föreslagen ändring ger fler estetiska valmöjligheter och därmed ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat en möjlighet att kunna uppföra solceller på tak. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Planförslaget ryms inom syftet med ursprunglig detaljplan. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Markägare

Marken är i privat ägo inkl. planområdets allmänna platsmark.

Läge och areal

Planområdet är beläget strax söder om Strömstad tätort, ca 3 km fågelväg från Strömstad centrum. Planförslaget berör 44 bostadstomter, samtliga bebyggda med friliggande enbostadshus. Planområdet omfattar ca 74 000 kvadratmeter (ca 7,4 ha) och avgränsningen är densamma som gällande detaljplan.



Handlingar

En detaljplan består i huvudsak av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som redogör för detaljplanens innehåll.

Aktuellt planförslag är en ändring av en redan gällande detaljplan. Det innebär att gällande handlingar till detaljplan akt nr 1486-P26 revideras. Detta görs genom att plankartan revideras i sina bestämmelser och att planbeskrivningen får ett tillägg (aktuell handling). Till ändringen hör även en undersökning om betydande miljöpåverkan. Undersökningen prövar enbart konsekvenserna av den ändring som föreslås. Tidigare gjord ändring akt nr. 1486-P97 förs in i plankartan som information.

När ändringen har vunnit laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller. I denna planbeskrivning beskrivs de punkter där detaljplanen ändras. För frågor som inte berörs av ändringen finns information i den ursprungliga planbeskrivningen. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av ändringens innebörd, samt redovisa de ändringar som har gjorts. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Handlingar tillhörande föreslagen ändring

- Plankarta
(antagen KF 2001-09-20, laga kraft 2001-10-18,
ändrad av MBN 2008-09-11 och laga kraft 2008-10-5),
ändrad 2023-10-16
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan, 2023-10-24
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-06-16
- Beslut om betydande miljöpåverkan 2023-09-26
- Samrådsredogörelse 2023-10-20
- Granskningsutlåtande 2023-11-20
- Fastighetsförteckning 2023-10-18, MEXL

Övriga handlingar till detaljplanen

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Illustrationskarta

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Området har stöd i gällande översiktsplan (antagen av KF 2013-10-24) och pekats ut som en del i ett större sammanhängande område för tätortsutveckling.

I förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee (utställningshandling 2020-01-08) är området utpekats som befintlig bebyggelse och utredningsområde för förtätning.

Det finns således inga motstående intressen för området.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Stare 1:13 m.fl. (akt nr. 1486-P26) och ändring genom tillägg till detaljplan (akt nr. 1486-P97). Både detaljplanen och tidigare gjord ändring omfattas av äldre PBL 1987:10. Det innebär att samtliga planbestämmelser i plankartan omfattas av äldre PBL 1987:10. Planerna redovisas under egna rubriker.

Detaljplan akt nr. 1486-P26

Detaljplan för Stare 1:13 m.fl. antogs av KF 2001-09-20 och vann laga kraft 2001-10-18 anger följande planbestämmelser för området.

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
	Administrativ gräns
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
	Gata som ingår i lokalnätet
	Naturmark
	Anlagda grönytor
	Skyddsområde för fornlämning
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
	Bostäder
	Teknisk anläggning
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS	
	Vägbredd i meter inkl stödremsa
UTNYTTJANDEGRAD	
	Högsta byggnadsarea i kvm per tomt.
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot annan tomt inom samma kvarter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage skall placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata.	
Fasadmaterial ska vara trä. Tak ska vara röda takpannor, takvinkel mellan 22° och 35°. Byggnad får uppföras i högst en våning (utom för souterrängshus). Vid byggande med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstensfyllning.	
v	Souterrängvåning om högst 100 kvm får anordnas.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Fastighetsindelning skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan.	
a	Avstyckning av tomter eller bygglov får ej medges förrän arkeologisk utgrävning har utförts och avslutats inom det med administrativ gräns avgränsade området.

Utklipp från gällande detaljplan

Markanvändning (användning av allmän plats och kvartersmark)

Detaljplanen reglerar vilka ytor som ska nyttjas av allmänheten (allmän plats) och vilka ytor som ska nyttjas för privat bruk (kvartersmark). Allmän plats utgörs av gatunät (vit färg) och naturområden (grön färg). Kvartersmarken utgörs av bostadsändamål (gul färg) och teknisk anläggning (blå färg).

Utnyttjandegrad

Möjlig bostadsbyggnation begränsas av en utnyttjandegrad avgiven som högsta möjliga byggnadsarea i kvadratmeter per tomt. Viss kvartersmark är reglerad med punktprickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Med definitionen ”bebyggas” avses både byggnad och byggnadsverk likt mur och plank. Viss kvartersmark är reglerad med korsprickad mark vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus och garage.

Placering, utformning, utförande

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot annan tomt inom samma kvarter. Undantages för uthus efter grannes medgivande. Garage får ej placeras närmre än 6 meter till gata.

Fasadmaterial ska vara trä. **Tak ska vara röda takpannor**, takvinkel mellan 22° och 35°. Byggnad får uppföras i högst en våning (suterränghus är undantagna). Vid byggande med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstensfyllning. Viss kvartersmark medger anordnande av suterrängvåning på högst 100 kvadratmeter. Det är bestämmelsen om röda takpannor som påverkas av aktuellt planförslag. Planförslaget beskrivs mer under kommande kapitel ”Beskrivning av planförslaget”.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Det innebär att de allmänna platserna (natur och gata) är enskilt ansvar. Genomförandetiden är 5 år från laga kraft. Fastighetsindelning skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan. Bygglov och avstyckning medges inte förrän arkeologisk utredning är avslutad.

**Ändring av detaljplan akt nr.
1486-P97**

Ändringen utgör ett tillägg till gällande detaljplan. Tillägget medger en utökad byggrätt genom planbestämmelsen ”utöver den byggnadsarea som är angiven på plankartan får ytterligare 45 m² bebyggas på respektive tomt”.

Genomförandetiden gäller t.o.m. 2023-10-15 för planbestämmelsen. Genomförandetiden har utgått inför granskningskedet av aktuellt planförslag.

Dnr: MBN 2006-1155

**Ändring av detaljplan för
STARE 1:13 M FL****TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**

Tillägg i planbestämmelser i gällande detaljplan antagen 2001-09-20 (P 26 - Detaljplan för Stare 1:13 m fl)

UTNYTTJANDEGRAD

Utöver den byggnadsarea som är angiven på plankartan får ytterligare 45 m² bebyggas på respektive tomt.

Utklipp från tillägg till planbestämmelser.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-01 § 46 om planprioriteringar och att som ett första steg starta planändringar i syfte att underlätta för byggnation av solceller för flera detaljplanelagda områden, däribland denna detaljplan. Planarbetet påbörjades omgående efter beslutet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte kunna ge upphov till en betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Motivering

En undersökning vid ändring av detaljplan ska enbart omfatta den eller de bestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning görs enbart vid framtagande av ny detaljplan. Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte heller strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan (7 kap. 18 g § MB). Aktuell undersökning omfattar därför enbart konsekvenserna av att följande bestämmelse tas bort ”Tak ska vara röda takpannor”.

Konsekvenserna bedöms kunna bli en ökad flexibilitet avseende takmaterial och takfärg. Området saknar dessutom sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig på platsen. Det finns även bebyggelse i angränsning till planområdet vars tak har en annan och mer varierad utformning vilket innebär att en utökad flexibilitet även inom planområdet inte skulle medföra en avvikelse i områdets karaktär. Enstaka byggnader inom planområdet avviker redan idag från gällande planbestämmelse. Att bebyggelsen möjliggörs för solceller eller annan anordning på tak bedöms inte heller indikera en risk för betydande miljöpåverkan.

Förändringen i denna ändringsplan är av sådan liten omfattning att ändringen i sig inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i gällande detaljplan. Områdena i detaljplanen som avser kvartersmark respektive allmän plats är samma som enligt gällande detaljplan. Någon ny mark tas ej i anspråk. Exploateringens avgränsning och bebyggelsens utbredning, höjd och annan omfattning samt utseende i övrigt påverkas inte vilket innebär att ändringen inte medför någon utökad byggrätt.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan med hänsyn till ändringens mindre omfattning.

Samråd om undersökningen genomfördes med länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrade daterat 2023-08-16. Kommunens beslut är att aktuell ändring av detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

3. Beskrivning av planförslaget

Ändring av detaljplan och prövningens omfattning

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Planbestämmelser som upphävs

Ändringen innebär ett borttagande av en egenskapsbestämmelse som anger att ”tak ska vara röda takpannor”. Ändringen medför därmed ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring innebär att detaljplanen inte längre kommer reglera takmaterial eller takfärg. Detta kan ge fastighetsägare fler estetiska valmöjligheter och därmed ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat att detaljplanen inte längre utgör ett hinder för att kunna montera solceller på tak.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot annan tomt inom samma kvarter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage skall placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata.

Fasadmaterial ska vara trä. ~~Tak ska vara röda takpannor~~, takvinkel mellan 22° och 35°. Byggnad får uppföras i högst en våning (utom för souterrängshus). Vid byggande med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstensfyllning.

- v Souterrängvåning om högst 100 kvm får anordnas.

I viss utsträckning finns redan denna variation i området idag.



Exempel på bebyggelse med avvikande tak inom planområdet.

4. Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Standardförfarande enligt PBL tillämpas. Processen innebär att planförslaget först skickas ut för samråd till de myndigheter, förvaltningar och sakägare (berörda fastighetsägare eller rättighetsinnehavare) som berörs av planförslaget. Efter samrådet går kommunen igenom de synpunkter som har kommit in och gör eventuella revideringar av förslaget. Det reviderade förslaget skickas därefter ut för granskning för att inhämta synpunkter ännu en gång. Efter granskningen kan detaljplanen ändras genom ett antagande av planförslaget.



Tidplan

Ändringen avses antas av Miljö- och byggnämnden kring årsskiftet år 2023/2024. Förslaget till ändring vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Ändringen utgörs av borttagande av egenskapsbestämmelser. Någon ny genomförandetid ska därför inte bestämmas eftersom det inte går att genomföra något icke existerande.

Gällande detaljplan vann laga kraft 2001-10-18. Genomförandetiden bestämdes till 5 år från laga kraft och utgick 2006-10-18. Detaljplanen ändrades med beslut som vann laga kraft 2008-10-15. Genomförandetiden för tidigare gjord ändring gick ut 2023-10-15. Det finns således ingen pågående genomförandetid.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är oförändrat enskilt ansvar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Handläggningen för aktuellt planförslag bekostas av kommunen.

Något planavtal har inte upprättats.

Administrativa frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Handläggning

Förslaget tas fram enligt PBL 2010:900 och Boverkets allmänna råd BFS 2020:5. Den ursprungliga detaljplanen och de bestämmelser som inte ändras omfattas av äldre PBL 1987:10.

Digital information har inte kopplats till detaljplanen eftersom planförslaget enbart utgörs av borttagande av egenskapsbestämmelser. Inte heller har någon planbestämmelse tolkats utifrån nutida bestämmelsekatalog.

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Miljö- och byggförvaltningen
2023-10-24

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef