



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN-2023-1810
PBL 2010:900
BFS 2020:5

Planbeskrivning
Ändring av detaljplan för
Hattmakarplatsen
Del av Strömstad 3:13

antagen av KF 1990-10-25 och laga kraft 1990-12-03

Aktnr 1486-P91/1



Antagandehandling

Upprättad 2023-12-05

Senast reviderad 2024-02-20

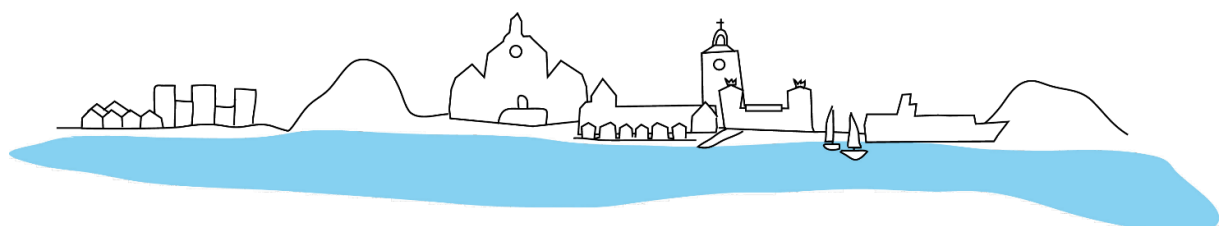
SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Hattmakarplatsen, del av Strömstad 3:13, som antogs av KF 1990-10-25 och vann laga kraft 1990-12-03.

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

Planförslaget innebär borttagande av egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utseende. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadfärg, takmaterial och takfärg. Konsekvenserna av föreslagna ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till att kunna montera solceller på tak då planen inte längre begränsar takens utseende till takpannor i matt röd färg. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten.

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Gällande planbestämmelser omfattas av äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Bakgrund	1
Gällande detaljplans syfte och huvuddrag	1
Planförslagets huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
2. Kommunal ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplan	3
Planuppdrag	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
3. Beskrivning av planförslaget	5
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	5
Planbestämmelser som upphävs	5
4. Genomförande	6
Organisatoriska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska konsekvenser	7
Administrativa frågor	7

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för Hattmakarplatsen Del av Strömstad 3:13 antagen av KF 1990-10-25 och laga kraft 1990-12-03

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Områdets gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som reglerar takmaterial och takfärg. Bestämmelsen utgör ett hinder till att montera solceller på tak. Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-25 § 153 om att starta arbetet med ändring av detaljplanen i syfte att underlätta för montering av solceller på tak i området.

Gällande detaljplans syfte och huvuddrag

Gällande plans syfte är att i anslutning till befintlig bebyggelse i norra delen av Strömstads centralort möjliggöra en utbyggnad av bostadsbebyggelse i form av småhus. Gällande detaljplan (akt nr 1486-P91/1) vann laga kraft 1990-12-03. Genomförandetiden bestämdes till 5 år och har löpt ut.

Planförslagets huvuddrag

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan som i huvuddrag skapar en ökad flexibilitet och fler valmöjligheter gällande bebyggelsens utseende. Planförslaget rymmer inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Planförslaget innebär enbart borttagande av planbestämmelser. Någon ny genomförandetid ska därför inte bestämmas. Föreslagen ändring illustreras i plankartan med röd genomstrykning för de egenskapsbestämmelser som tas bort. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadfärg, takmaterial och takfärg. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges och öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till att kunna montera solceller på tak.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Strömstad tätort, cirka 1,5 kilometer från Strömstad centrum. Planområdet avgränsas av Kebabvägen i söder och Ringvägen i öst. Direkt väster om planområdet ligger Bojarskolan. Planområdet omfattar cirka 52 000 kvadratmeter (5,2 ha) och förslaget berör fastigheten Strömstad Hattmakareplatsen 11. Observera att delar av gällande detaljplaneområde har ersatts med detaljplan för Strömstad 3:16 m fl (Bojarskolan – Etapp 1), akt nr 1486-P2020/4, se *Gällande detaljplan* under 2. *Kommunala ställningstaganden*.



Planområdets läge (grå markering) i förhållande till Strömstad tätort, utklipp från digitala kommunkartan.

Markägare

All kvartersmark är i privat ägo och ägs av Riksbyggen BRF Hattmakaren i Strömstad. Allmän platsmark är i kommunal ägo.

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 gällande detaljplan. Det innebär att gällande handlingar till detaljplan med akt nr 1486-P91/1 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.

När ändringen har vunnit laga kraft 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 för ändringens innebörd, samt redovisa de ändringar som har gjorts. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Handlingar tillhörande föreslagen ändring

- Plankarta
- Planbeskrivning, ändring av detaljplan (aktuell handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning, upprättad av MEXL 2023-11-30

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-25 § 153 om planprioriteringar och att starta planändringar i syfte att underlätta för byggnation av solceller för fem planområden, däribland denna detaljplan. Planarbetet påbörjades omgående efter beslutet.

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att under 2023 påbörja arbetet med att ändra tio detaljplaner med bestämmelser om takutformning i syfte att stimulera utbyggnad av solceller. Detta genom att ta bort bestämmelser om en viss takutformning som exempelvis krav på röda tak. Företräde ska ges planer i områden med många en- och tvåbostadshus samt där det är övervägande åretrunt-bebyggelse. Som en inledning på detta arbete beslutade kommunstyrelsen 2023-03-01 § 46 att påbörja arbetet med fem detaljplaner under våren 2023. Aktuell plan är en av de fem ytterligare detaljplaner som påbörjades under hösten 2023.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökningen har samrått med länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

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. Aktuell undersökning omfattar därför enbart konsekvenserna av att egenskapsbestämmelser om fasadfärg, takmaterial och takfärg tas bort.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i planområdet avseende fasadfärg, takmaterial och takfärg. Planområdet och dess närområde saknar sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig på platsen. Att planändringen möjliggör för solceller eller annan anordning på tak bedöms inte indikera någon risk för betydande miljöpåverkan.

Ändringen är av sådan liten omfattning att ändringen i sig inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Medgiven markanvändning är samma som enligt gällande detaljplan. Någon ny mark tas ej i anspråk. Bebyggelsens exploateringsgrad, placering, utförande och högsta höjd påverkas inte, vilket innebär att ändringen inte medför någon förändrad eller utökad byggrätt.

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

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 kompletterande planer 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 är det planen i sin ändrade form som gäller.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. 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 illustreras i plankartan med röd genomstrykning för de bestämmelser som tas bort. Följande ändring görs i plankartan:

<u>Utseende</u>
Fasader skall utföras av trä och målas vita eller i annan ljus täckande färg.
Tak skall utformas som sadeltak (ej valmat) med takpannor i matt röd färg.
Högsta taklutning 35°, lägsta taklutning 22°.

Strukna egenskapsbestämmelser, utklipp från ändrad plankarta.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till solceller på tak då planen inte längre begränsar takens utseende till takpannor i matt röd färg. Ändringen medför även att fasader inte måste vara vita eller i annan ljus täckande färg. Denna ändring innebär att garagen i planområdet, samtliga målade i röd färg, inte längre skulle vara planstridiga. Området har heller inga kulturhistoriska värden som motiverar en sådan begränsning av bebyggelsens utseende likt gällande plan, samtidigt som detaljplaner till angränsande bostadsområden inte reglerar färg på byggnaders fasader. Med ändringen skulle förutsättningarna för val av färg på fasader därmed vara samma som för övrig bebyggelse i närområdet, vilken i regel är uppförd i närtid till aktuell plan och med något mer varierande färgsättning på fasader och tak.

4. Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande. Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Processen innebär att planförslaget först skickas ut för samråd till berörda sakägare, myndigheter och allmänheten. Efter samråd går kommunen igenom de synpunkter som inkommit och gör eventuella revideringar av förslaget. Det reviderade förslaget skickas därefter ut för granskning till samma krets som under samrådet för nya synpunkter. Efter granskningen kan detaljplanen revideras ytterligare utifrån inkomna synpunkter innan beslut om antagande av planen. Förslag till ändring vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Tidplan

Nedan följer den preliminära tidplanen för planprocessen. Ändring av detaljplan avses antas av Miljö- och byggnämnden under våren 2024.

Planbesked	25 augusti 2023
Samråd	8 december 2023 – 14 januari 2024
Granskning	29 januari – 18 februari 2024
Antagande	Q1 2024
Laga kraft	Q2 2024

Genomförandetid

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

Genomförandetiden har utgått för de planbestämmelser som inte berörs av ändringen. Det finns således ingen pågående genomförandetid att ta hänsyn till under aktuell planprocess och någon ny genomförandetid börjar inte gälla efter att föreslagen ändring vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är oförändrat huvudman för allmänna platser.

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

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Gällande planbestämmelser omfattas av äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Boverkets föreskrifter om detaljplan och krav på digital information gäller även vid ändring av detaljplan. Det är dock bara den reglering som ändras som behöver uppfylla föreskriften. Gällande detaljplan finns inte med i den Nationella Geodataplattformen (NGP). I ändringen har inte någon digital information kopplats till detaljplanen då planförslaget enbart utgörs av borttagande av egenskapsbestämmelser. Om ändringen avser borttagande av en planbestämmelse finns inga krav på digital information för bestämmelsen eftersom borttagna bestämmelser inte kan tillgängliggöras digitalt. Inte heller har någon bestämmelse tolkats utifrån nutida planbestämmelsekatalog.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats i samverkan mellan representanter från miljö- och byggförvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen
2024-02-20

Leo Westlin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef