
SAMMANFATTNING

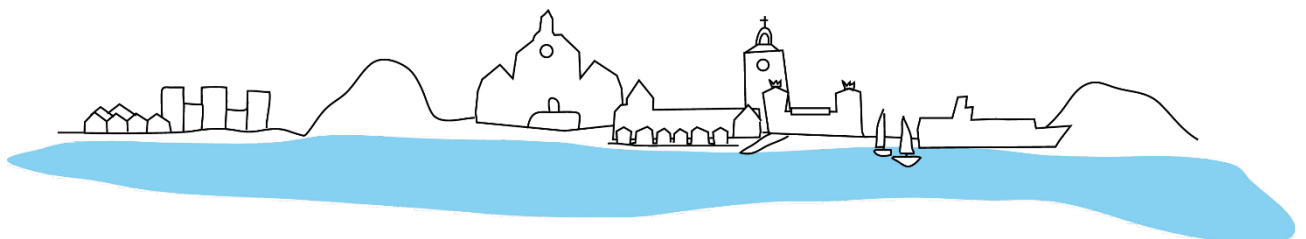
Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för del av Stare 1:109 m.fl. (akt nr 1486-P130).

Denna ändring består av en plankarta som redovisar den ursprungliga plankartan med de ändrade bestämmelserna. Ändringen illustreras i plankartan med röd färgsättning. Till ändringen hör denna planbeskrivning som är tänkt att underlätta förståelsen av ändringens innebörd och syfte.

Planförslaget innebär dels ett borttagande av bestämmelser som reglerar takfärg och dels en revidering av en bestämmelse som gäller för prickad mark. Det finns ett ökat intresse för att montera solceller på tak. Gällande detaljplan utgör ett hinder genom att reglera takutseende och begränsar bebyggelsens tak till att ”Samtliga tak skall utformas som matta, mörka sadel- och pulpettag med en största taklutning på 22 grader.” (bestämmelse f1) och ”Takpannor i matt, röd färg.” (bestämmelse f2). Den del av bestämmelserna som rör färgsättning föreslås tas bort i syfte att möjliggöra montering av solceller på tak.

En revidering görs av bestämmelsen som reglerar prickad mark. Bestämmelsen ändras från ”Marken får inte bebyggas” till lydelsen ”Marken får inte förses med byggnad”. Syftet är att underlätta fastighetsägares möjlighet att ordna parkeringsyta med lämplig marklutning inom den egna fastigheten.

Ändringen 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.



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Bakgrund	1
Planförslagets syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Uppdrag	2
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Fördjupad översiktsplan	4
Gällande detaljplan	4
Planuppdrag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5
3. Planförslag	6
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	6
Ändring och motivering	6
6. Genomförande	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska frågor	8
Administrativa frågor	9

Granskningshandling

Ändring av detaljplan för del av Stare 1:109 m.fl. (Akt nr 1486-P130)

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som ställer krav på särskild takfärg. Detta innebär att gällande detaljplan utgör ett hinder för att kunna montera solceller på tak. En ändring av detaljplanen möjliggör bland annat för solceller men även ett mer flexibelt takutseende överlag. Under planarbetet har även en översyn gjorts gällande områdets stödmurar och områdets kuperade terräng. Dessa förutsättningar har inarbetats i planförslaget.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Aktuellt förslag är en ändring av befintlig detaljplan för del av Stare 1:109 m fl (antagen av KF 2013-05-30 och laga kraft 2013-06-28). Syftet är att möjliggöra för ett mer varierat takutseende inkl. möjliggöra för solceller på tak samt i visst avseende anpassa gällande detaljplan utifrån den byggnation som skett i området.

Detta görs genom att krav på särskild färgsättning av tak tas bort. Planförslaget medför även en revidering av bestämmelsen som reglerar prickad mark. Bestämmelsen ändras från ”Marken får inte bebyggas” till lydelsen ”Marken får inte förses med byggnad”. Syftet är att underlätta fastighetsägares möjlighet att ordna parkeringsyta med lämplig marklutning inom den egna fastigheten.

En ändring av detaljplan ska rymmas inom syftet med gällande detaljplan som är enligt nedan.

Syfte och huvuddrag i gällande detaljplan (Akt nr 1486-P130)

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett nytt bostadsområde för åretruntboende i anslutning till befintliga bostäder. Bostadsområdet skall medge villatomter för att bidra till att tillgodose de behov av bostäder som föreligger inom Strömstads kommun. Planområdet rymmer 10 befintliga fastigheter med enbostadshus samt 15 nya tomter för enbostadshus. För nya och befintliga fastigheter inom planen kommer kommunalt vatten och avlopp att byggas ut.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Stare, ett par kilometer söder om tätorten och berör 20 bostadstomter bebyggda med friliggande enbostadshus.



Planområdets läge i kommunen och detaljplanens utbredning i Stare.

Markägare

Marken är i privat ägo inkl. planområdets allmänna platsmark.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2023-03-01 § 46 i uppdrag att starta planändringar i syfte att underlätta för byggnation av solceller i flera gällande detaljplaner, däribland aktuellt planförslag.

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-P130 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 risk för betydande miljöpåverkan som prövar konsekvenserna av den ändring som föreslås. Efter samråd och granskning tillkommer en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande med svar på inkomna synpunkter.

Plankartan är juridiskt bindande och är styrande för bebyggelsens utveckling. 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. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av ändringens innebörd, samt redovisa de ändringar som görs. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För frågor som inte berörs av ändringen finns information i den ursprungliga planbeskrivningen.

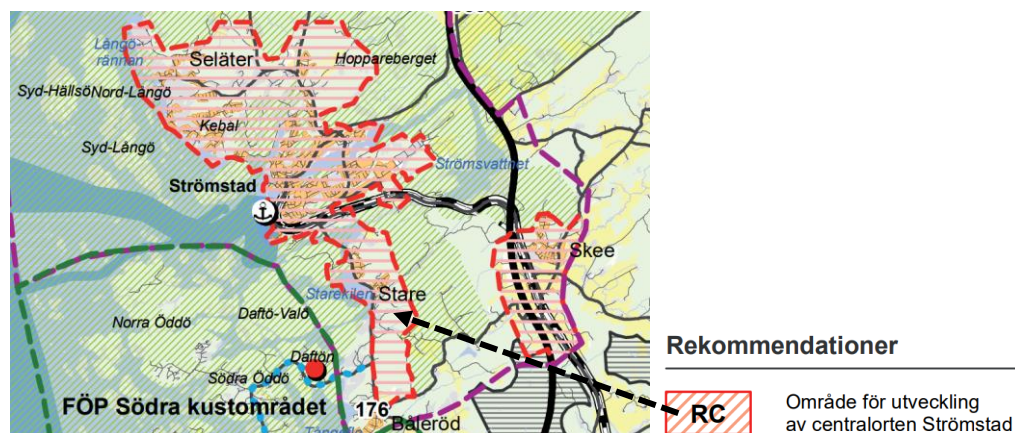
Till planförslaget hör

- Plankarta inkl. ändring av detaljplan
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk utredning, Markera 2025-04-14
- Fastighetsförteckning, MEXL 2023-11-30, ajourförd 2025-07-09

2. Kommunal ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, ingår området i centralortens utveckling. Översiktsplanen redogör således inte för några motstående intressen eller behov.



Utklipp från kommunens översiktsplan (antagen av KF 2013-10-24)

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Centrum-Skee pekas området ut som befintlig bebyggelse och den fördjupande översiktsplanen redogör inte för några motstående intressen eller behov.

Ändringen är förenlig med såväl översiktsplan som granskningshandling av fördjupad översiktsplan.

Gällande detaljplan

Aktuell ändring berör enbart detaljplan del av Stare 1:109 m.fl. (Akt nr. 1486-P130). Detaljplanen antogs KF 2013-05-30 och vann laga kraft 2013-06-28.

Detaljplanen möjliggör för bostäder, en transformatorstation och allmänna ytor i form av gator, gång- och cykelväg, separat gångväg, natur och lekyta. Bebyggelsens byggnadsarea är begränsad till 190 kvadratmeter per tomt, inklusive uthus och garage. Delar av bostadsmarken får ej bebyggas alternativt endast bebyggas med uthus och garage. Delar av bostadsmarken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, vilket också innebär ett förbud mot byggnation inom ledningsområdet. Bebyggelsen regleras även med bestämmelser om fasad- och takutseende, takvinkel och avstånd mellan bebyggelse och fastighetsgräns. Höjden regleras genom en högsta byggnadshöjd över medelmarknivån. Våningsplanen regleras i vissa fall med krav på suterrängvåning. Fastighetsstorleken regleras till minst 800 kvadratmeter och med ett högsta antal tomtplatser. Längs vissa sträckor får utfart ej anordnas. Anpassning ska göras utifrån risk för bergras och geotekniska förutsättningar enligt utredning, fornlämningsområden och dagvattenhantering.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, vilket innebär att gator och park ombesörjs genom enskilt huvudmannaskap.

Genomförandetiden bestämdes till femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetid pågår.

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

Hela undersökningen redovisas i handlingen ”undersökning om betydande miljöpåverkan”. Nedan följer undersökningens ställningstaganden och dess motivering.

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).

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 krav på särskild takfärg tas bort samt ett möjliggörande av stödmurar till en högsta höjd på 2,5 meter inom prickad mark.

Konsekvenserna bedöms kunna bli en ökad flexibilitet avseende takfärg och en möjlighet att montera solceller på tak. Området saknar sådana kulturhistoriska värden att en sådan färgsättning av tak vore olämplig på platsen. Konsekvenserna bedöms också bli att områdets stödmurar i stort får stöd i gällande detaljplan. Syftet med detta är främst att underlätta möjligheten till parkering inom den egna tomten. Området har redan idag en karaktär med stödmurar, även utanför det aktuella planområdet. Nästintill alla fastigheter är redan idag bebyggda med stödmurar. Området bedöms inte längre känsligt för byggnation av stödmurar. Dessa bör dock inte överskrida en alltför hög höjd ur ett estetiskt perspektiv för området. Alltför höga stödmurar kan även ge konsekvenser för angränsande fastigheter. Stödmurarnas placering hamnar helt inom redan privat s.k. ianspråktagen mark och bedöms därför inte påverka några betydande naturvärden.

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 för bebyggelse. Exploaterings avgränsning och bebyggelsens utbredning, höjd och annan omfattning samt utseende i övrigt påverkas inte vilket innebär att ändringen inte medför någon utökad byggrätt. Att bebyggelsen möjliggörs för solceller eller annan anordning på tak bedöms inte heller indikera en risk för betydande miljöpåverkan.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan med hänsyn till ändringens mindre omfattning. Undersökningen samråds med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

3. Planförslag

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.

Ändring och motivering

Planbestämmelser som tas bort

Planförslaget innebär ett borttagande av krav på särskild takfärg. För vissa fastigheter innebär det att taken inte längre kommer behöva vara ”matta, mörka” och vissa fastigheter behöver inte längre ha ”takpannor i matt, röd färg”. Ändringen motiveras av ett stort intresse för solceller på tak inom detaljplanens område. Solceller på tak är i dagsläget inte förenligt med gällande detaljplan eftersom en sådan montering ändrar takens utseende. En sådan inskränkning bedöms inte motiverat i området.

- | | |
|----------------|---|
| f ₁ | Samtliga tak skall utformas som matta, mörka sadel- eller pulpettak med en största taklutning på 22 grader. Fasader ska utformas av trä eller annat naturmaterial och målas i kulör med minst 25% svarthet. |
| f ₂ | Samtliga tak skall utformas med en taklutning mellan 20 och 30 grader. Takpannor i matt, röd färg. Takkupa får ges en bredd av högst 2/5 av husets längd. Fasader ska utformas av trä och målas i täckande kulör med högst 30% svarthet. |

Fastigheterna inom planområdet är bebyggda med en estetisk variation i så väl byggnadstyp som färgsättningar. Fastigheterna angränsar även till bebyggelse med ytterligare variation i form av andra färgsättningar, material etc. Det förekommer en variation i Stare och området bedöms inte ha sådana kulturhistoriska värden att en ökad flexibilitet av bebyggelsens tak vore olämpligt på platsen.

Planbestämmelser som ändras

Planområdets fastigheter är nästan uteslutande bebyggda med stödmurar. Flertalet av dessa stödmurar strider mot gällande detaljplan eftersom dessa är uppförda utan beviljat bygglov och inom mark som inte får bebyggas. Mark som inte får bebyggas illustreras som prickad mark i plankartan.

Plan- och bygglagen anger att det skall finnas lämpligt utrymme för parkering på en tomt eller i dess närhet. Flera utav tomterna är kuperade och i syfte att underlätta möjligheten för att ordna parkering med lämplig marklutning föreslås en ändring av prickmarkens lydelse. Prickmarken föreslås kunna bebyggas på det sätt som är normalfallet i nya detaljplaner vilket innebär att det får förses med byggnadsverk men inte med byggnader. För att uppnå detta ändras prickmarkens lydelse till ”Marken får inte förses med byggnad”.

En geoteknisk utredning har tagits fram som visar att de stödmurar som finns i området uppfyller en godtagbar stabilitet.



Planförslaget medför ingen påverkan på medgiven byggrätt (höjd, takvinkel, byggnadsarea, placering etc.) eller markanvändning.

6. 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. Planförslaget vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Tidplan

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

Aktuellt skede är granskning.

Genomförandetid

Gällande detaljplan vann laga kraft 2013-06-28 och genomförandetiden är angiven till 15 år, vilket innebär att genomförandetiden pågår i 15 år efter att detaljplanen vann laga kraft. Det finns därför pågående genomförandetid och detaljplanen får därför inte ändras om någon berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Planförslaget utgörs av såväl borttagande som ändring av egenskapsbestämmelser. För borttagande av egenskapsbestämmelse tillämpas inte någon genomförandetid eftersom det inte går att genomföra något icke existerande. För ändrade bestämmelser gäller istället pågående genomförandetid. Det innebär att den eller de bestämmelser som ändras får samma återstående genomförandetid som övriga bestämmelser i den gällande detaljplanen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är oförändrat enskilt ansvar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Planförslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Handläggningen för aktuellt planförslag bekostas av kommunen.

Något planavtal har inte upprättats.

Administrativa frågor

Handläggning

Förslaget tas fram med ett standardförfarande 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

Boverkets föreskrifter om detaljplan och krav på digital information gäller även vid ändring av detaljplan. Det är dock bara den bestämmelse som ändras som behöver uppfylla föreskriften.

Aktuell ändring innebär såväl borttagande som ändring av en bestämmelses lydelse. Borttagna bestämmelser har inga krav på digital information eftersom borttagna bestämmelser inte kan tillgängliggöras digitalt. För den ändrade bestämmelsen inträder krav på digital information. Den ändrade bestämmelsen skall därför tillgängliggöras digitalt efter att planförslaget vunnit laga kraft. Detta görs genom att detaljplanen under planprocessens gång digitaliseras. Den ändrade bestämmelsen gäller i sin digitala form och övriga bestämmelser tolkas. Efter att planförslaget vinner laga kraft skickas detaljplanen med dess samtliga bestämmelser till den Nationella Geodataplattformen (NGP) för att tillgängliggöras digitalt.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Miljö- och byggförvaltningen
2025-07-03

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt