
SAMMANFATTNING

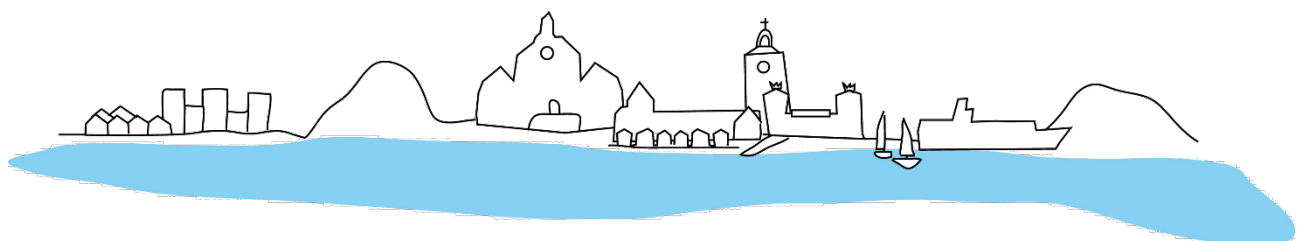
Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Ånneröd 2:58 m.fl. (akt nr 1486-P88).

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

Planförslaget innebär ett upphävande av två egenskapsbestämmelser i syfte att skapa en ökad flexibilitet avseende bebyggelsens utseende. Det finns ett ökande intresse för att montera solceller på tak. Gällande detaljplan utgör ett hinder genom att reglera takutseende och begränsar bebyggelsens tak till att ”tak skall vara röda takpannor eller bandtäckt plåt”.

Egenskapsbestämmelsen förhindrar således uppförandet av solceller på tak och en sådan inskränkning bedöms inte motiverat i området. Planförslaget innebär även ett borttagande av en egenskapsbestämmelse som reglerar krav på suterrängvåning för bebyggelsen i den västra delen av planområdet. Anledningen är att bebyggelsen nästintill uteslutande är bebyggt utan suterrängvåning.

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
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
Planbestämmelser som upphävs	6
6. Genomförande	7
Organisatoriska frågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Administrativa frågor	8

Laga krafthandling

Ändring av detaljplan för del av Ånneröd 2:58 m.fl. (Akt nr 1486-P88)

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som ställer krav på att tak ska vara röda takpannor eller bandtäckt plåt. 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. I samband med denna ändring föreslås även ett borttagande av en egenskapsbestämmelse som ställer krav på suterrängvåning i planområdets västra del. Bebyggelsen är redan utbyggd och denna bestämmelse följs endast i undantagsfall.

Planförslagets syfte och huvuddrag

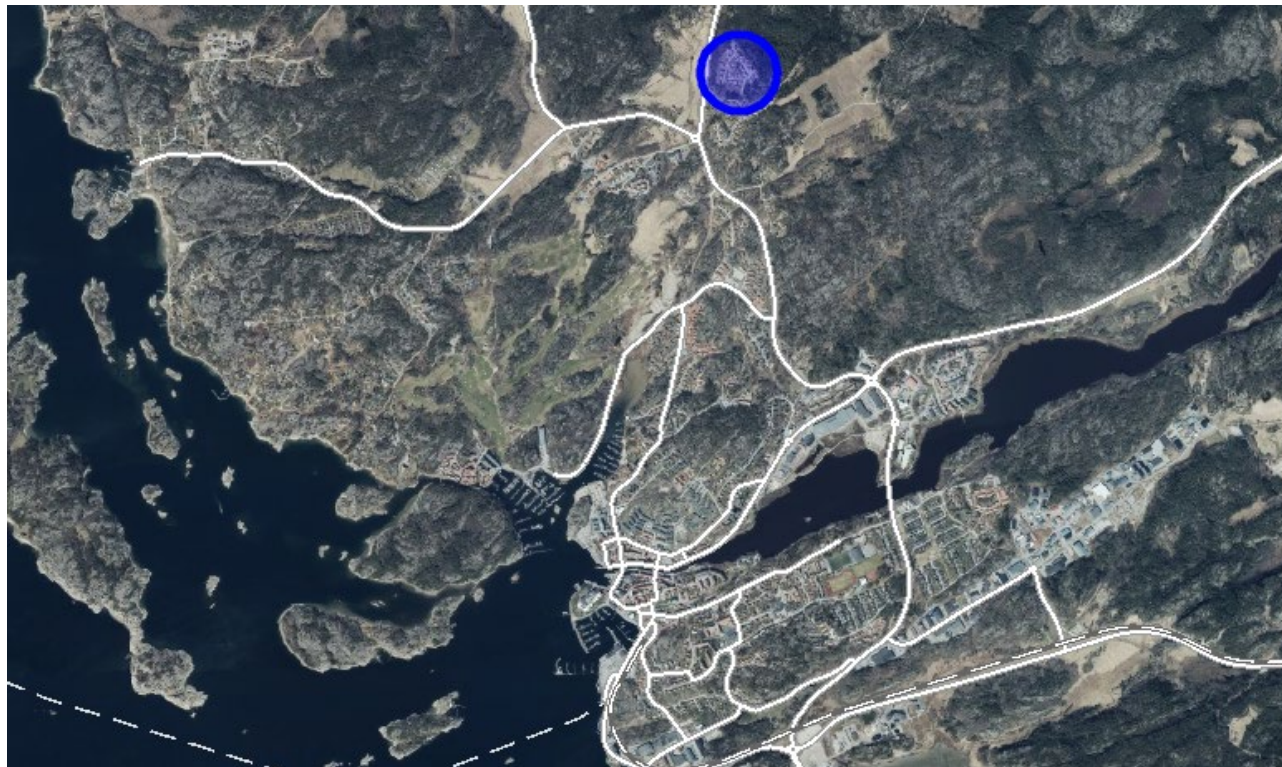
Aktuellt förslag är en ändring av detaljplan för Ånneröd 2:58 m.fl. (antagen av KF 2007-09-13 och laga kraft 2007-11-14). Syftet är att möjliggöra för ett mer varierat bebyggelseutseende samt i visst avseende anpassa gällande detaljplan utifrån de bygglov som givits i området. Ändringen motiveras av ett stort intresse för solceller på tak inom detaljplanens område och bebyggelsen begränsas i dagsläget till att ”tak skall vara röda takpannor eller bandtäckt plåt”. Egenskapsbestämmelsen förhindrar således uppförandet av solceller på tak och en sådan inskränkning bedöms inte motiverat i området. Även ett skall-krav på suterrängvåning för flera fastigheter i områdets västra del föreslås tas bort. En ändring av detaljplan ska rymmas inom syftet med gällande detaljplan som är enligt nedan.

Syfte och huvuddrag i gällande detaljplan (Akt nr 1486-P88)

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder inom fastigheten Ånneröd 2:58. Planområdet är beläget inom ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden för bostäder. Planen ger byggrätt för ca 25-30 småhus i två våningar med förutsättningen att tomstorleken är cirka 1200 kvm. Omgivande mark planläggs för parkändamål, för att säkerställa ett grönt samband med angränsande skogsområde samt möjliggöra lekytor i anslutning till bostäderna. I den södra delen av planområdet skyddas ett fornlämningsområde genom särskild bestämmelse. Trafikmatning till området sker från Hällestrandsvägen via Rönningebacken som idag försörjer angränsande bostadsområde.

Läge och areal

Planområdet är beläget i den norra utkanten av Strömstad tätort ca 2,5 km fågelväg från Strömstad centrum i riktning mot Hällestrand. Planförslaget berör 28 bostadstomter (företrädesvis friliggande enbostadshus men även ett tvåbostadshus förekommer).



Markägare

Marken är i privat ägo inkl. planområdets allmänna platsmark som är en samfälld fastighet.

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-P88 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

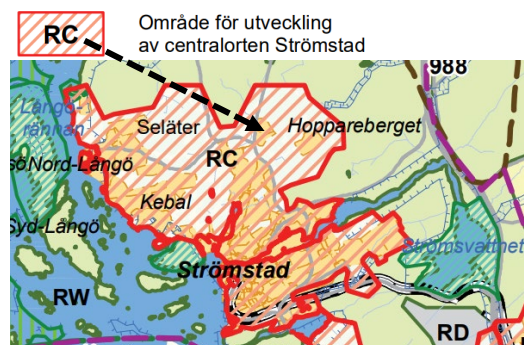
- Plankarta inkl. ändring av detaljplan
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Beslut om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning, MEXL 2023-11-30

2. Kommunala 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.

Rekommendationer



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

Fördjupad översiktsplan

Det finns ett förslag till fördjupad översiktsplan för Centrum-Skee. Trots att dokumentet ännu inte är antaget eller formellt vägledande för kommunen är innehållet betydande att beakta i syfte att inte detaljplanera i motsatt riktning till pågående planering för kommunens utveckling. Området pekas ut som befintlig bebyggelse samt möjligt utvecklingsområde för förtätning. Detaljplanen är bekräftad i sin användning som befintlig bebyggelse och redogör inte för några motstående intressen eller behov. Området är utbyggt och någon möjlighet till förtätning prövas inte inom aktuell ändring.

Gällande detaljplan

Aktuell ändring berör enbart detaljplan Ånneröd 2:58 m.fl. (Akt nr. 1486-P88). Detaljplanen antogs av KF 2007-09-13 och vann laga kraft 2007-11-14.

Detaljplanen möjliggör för bostäder, en teknisk anläggning och allmänna ytor i form av gator och parkmark. Bebyggelsens byggnadsarea är begränsad till 180 kvadratmeter, 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, högsta takvinkel och avstånd mellan bebyggelse och fastighetsgräns. Höjden regleras genom en högsta tillåtna totalhöjd (i vissa fall angivet utifrån grundkartans nollplan) och reglering av våningsplan. Våningsplanen regleras både i antal och i utförande, där vissa fastigheter har ett skall-krav på suterrängvåning. Bestämmelserna redovisas i sin helhet i plankartan och ytterligare beskrivning finns i gällande planbeskrivning.

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

Genomförandetiden bestämdes till fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden har därmed utgått.

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).

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 följande egenskapsbestämmelser tas bort:

- Tak skall vara röda takpannor eller bandtäckt plåt
- Huvudbyggnad skall utföras med suterrängvåning

Konsekvenserna bedöms kunna bli en ökad flexibilitet avseende takmaterial, takfärg och en möjlighet att montera solceller på tak. Konsekvenserna blir även ett mer flexibelt våningsutförande för delar av området i och med att kravet på suterräng tas bort.

Området saknar sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig för bebyggelsen. 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. Markanvändningen är redan prövad i sin helhet i gällande detaljplan och ändringens omfattning bedöms inte innebära en sådan avvikelse från tidigare gjord prövning att konsekvenserna skulle kunna föranleda en betydande miljöpåverkan. Områdena i detaljplanen som avser kvartersmark respektive allmän plats är samma som enligt gällande detaljplan. Någon ny mark tas ej i anspråk. Exploaterings avgränsning och bebyggelsens utbredning, höjd och annan omfattning samt utseende i övrigt påverkas inte. Ändringen medför inte heller någon ny bebyggelseplacering eller utökad byggrätt.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget enbart en visuell påverkan och bedöms därför inte medföra en betydande miljöpåverkan med hänsyn till ändringens mindre omfattning.

Ett undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2024-01-12 meddelat att de delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för aktuellt planförslag. Kommunens beslut är att detta planförslag inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

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.

Planbestämmelser som upphävs

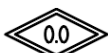
Planförslaget medför ett upphävande av egenskapsbestämmelserna ”Tak skal vara röda takpannor eller bandtäckt plåt” och ”Huvudbyggnad skall utföras med suterrängvåning”. Den förstnämnda egenskapsbestämmelsen berör samtliga byggnader inom planområdet och den sistnämnda berör flera huvudbyggnader i planområdets västra del.

Upphävandet av takbestämmelsen motiveras av ett ökande intresse för solceller på tak och en möjlighet att skapa ett mer varierat bebyggelseutseende i området. Egenskapsbestämmelsen om särskilt material och färg på tak är inte motiverad i gällande detaljplan och utgör ett omotiverat hinder för att kunna montera solceller på tak. Egenskapsbestämmelsen om krav på suterrängvåning föreslås tas bort eftersom den inte har efterföljts i bygglov på det sätt som den var avsedd att göra. Fastigheterna är i stort uppfyllda och ej längre naturligt sluttande. Det finns fortfarande möjlighet att bygga suterrängvåning och enda skillnaden är att det inte längre är ett skall-krav i detaljplanen.

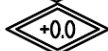
Området bedöms inte vara känsligt för en sådan bebyggelsevariation. Planförslaget medför ingen påverkan på medgiven byggrätt (höjder, byggnadsarea, placering etc.) eller markanvändning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Fasad skall vara trä eller puts i ljusa kulörer. ~~Tak skall vara röda takpannor eller bandtäckt plåt.~~ Högsta takvinkel 38°. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, garage och uthus skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall vara högst två våningar, uthus en våning.



Högsta totalhöjd i meter



Högsta totalhöjd i meter över grundkartans nollplan



~~Huvudbyggnad skall utföras med suterrängvåning~~

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 andra kvartalet 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 2007-11-14. Genomförandetiden bestämdes till 5 år från laga kraftdatum. Det finns således ingen pågående genomförandetid.

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 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.

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
2024-01-26

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef