



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2015-1662
PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplan för

Kebal 1:38 m fl



Upprättad 2017-04-20

Reviderad 2017-09-14

Antagen av KF

Laga kraft

2017-11-23

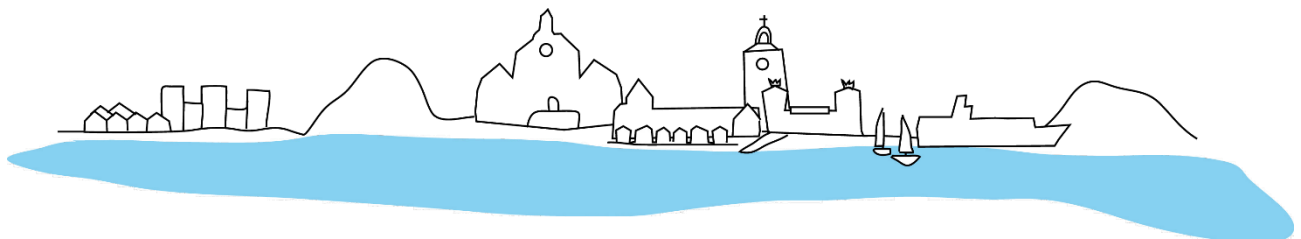
2018-10-19

Akt Nr 1486-P2018/5

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att se över de gällande byggrätterna för att medge bättre förutsättningar för permanentboende och samtidigt ta tillvara områdets natur- och karaktärsvärden. De 19 bostadsfastigheterna inom planområdet är bebyggda med ett flertal byggnader som av olika anledningar inte följer de gällande byggnadsplanerna från 1950-talet. Möjligheten att skapa byggrätter för dessa byggnader ska studeras i planarbetet. Planförslaget syftar inte till att skapa några nya bostadsfastigheter inom jungfrulig mark.

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900).



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Handlingar	1
Läge och areal	2
Markägare	2
2. Kommunala ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Planbesked	4
Behovsbedömning	4
3. Förutsättningar och förändringar	5
Beskrivning av området	5
Riksintressen	6
Strandskydd	7
Byggnaders utformning och placering	9
Gator och trafik	12
Fornlämningar	14
Rekreation och friluftsliv	14
Geoteknik	14
Radon	14
Teknisk försörjning	14
Dagvatten	14
6. Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	20
Administrativa frågor	20

Detaljplan för Kebal 1:38 m fl

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att se över de gällande byggrätterna för att medge bättre förutsättningar för permanentboende och samtidigt ta tillvara områdets natur- och karaktärsvärden. De 19 bostadsfastigheterna inom planområdet är bebyggda med ett flertal byggnader som av olika anledningar inte följer de gällande byggnadsplanerna från 1950- och 60-talet. Möjligheten att skapa byggrätter för dessa byggnader ska studeras i planarbetet. Planförslaget syftar inte till att skapa några nya bostadsfastigheter inom jungfrulig mark.

Handlingar

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

Till planen hör en planbeskrivning. Efter granskning tillkommer ett granskningsutlåtande med svar på inkomna synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

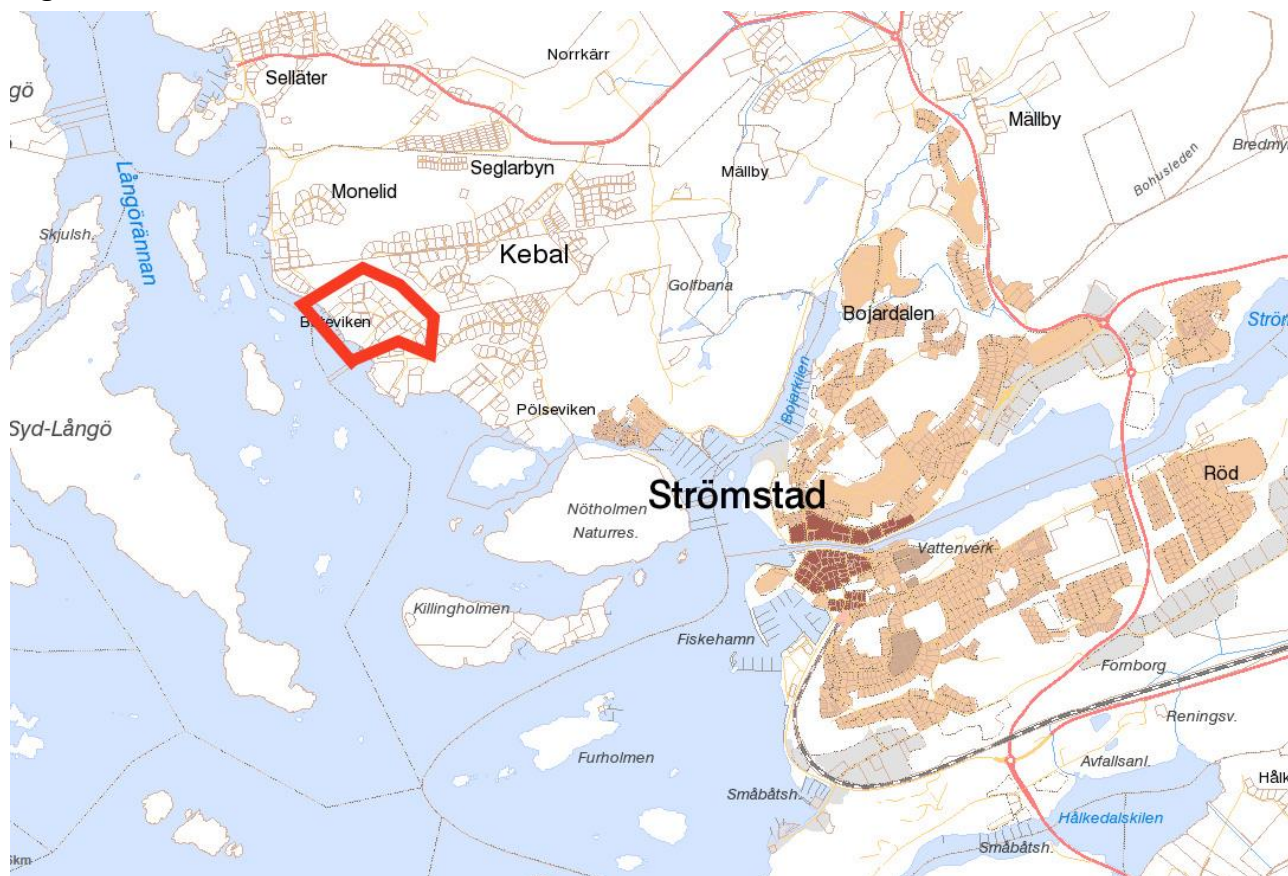
Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar

- Siktstudie

Läge och areal



Planområdet ligger nordväst om Strömstad tätort och har en areal på cirka 14,3 hektar.

Markägare

Planområdet är i privat ägo och det finns 19 enskilda fastigheter bebyggda med fritids- och permanentbostadshus. Grönytor och vägar inom planområdet ligger på Kecal 1:5 som ägs av ett dödsbo och förvaltas av Kecal vägförening.

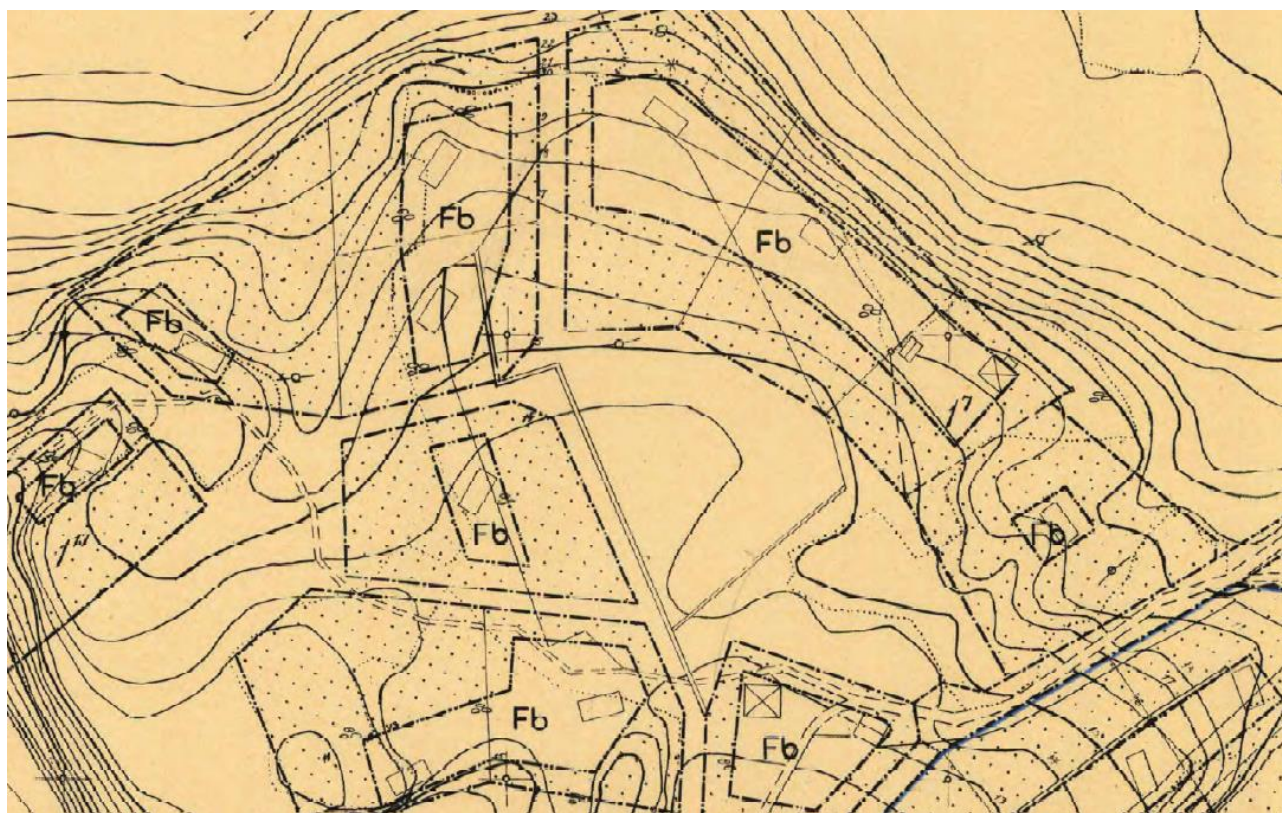
2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Strömstads gällande översiktsplan, ÖP 2013, ingår planområdet i det tätortsomfattande området för utveckling av Strömstad-Skee. I översiktsplanen anges en ambition att Strömstad ska växa nordväst mot Seläter-Kecalområdet. Eftersom området omfattas av den kommande fördjupade översiktsplanen för Strömstad-Skee är avsikterna för området inte presenterade i mer detalj.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande byggnadsplaner: den för Kecal Norra 1:5 m fl (Akt nr Ske-1177, fastställd den 30 oktober 1954), den för del av Kecal Norra 1:5 (Akt nr Ske-1188, fastställd 8 juni 1955) och den för del av Södra Kecal 2:3 m fl (Akt nr Ske-1407, fastställd den 26 september 1962). Gemensamt för byggnadsplanerna var att de medgav små byggrätter på under 100 kvm och styrde placeringen hårt med punktprickad mark som inte får bebyggas.



Del av Ske-1177

År 2001 gjordes en ändring av samtliga detaljplaner i Kecalområdet (Akt Nr Ske-1443 utöver de ovan nämnda) med syftet att kunna anpassa bostäderna till hel- eller delårsboende. Med denna planändring ökades bland annat den tillåtna byggnadsarean i området från 75 till 180 kvadratmeter och den tillåtna byggnadshöjden från 3,2 meter till 4,7 meter. Den tillåtna takvinkeln ändrades också från maximalt 30 grader till mellan 27 och 35 grader.

Däremot upprättades inte några nya kartor för reglering av byggrätternas utbredning. Avsikten i planändringen var att byggnadsnämnden skulle pröva framtida avvikelser. Detta innebär att plankartorna från 50- och 60-talen fortfarande gäller vid placering av nya byggnader.

En av konsekvenserna av denna reglering är att ett flertal byggnader i Keбалområdet är placerade på mark som inte får bebyggas. En del av dessa byggnader har fått bygglov i strid med gällande detaljplan efter år 2001, medan andra medgivits som avvikelser eller med dispens längre tillbaka i tiden. Kommunen har inte några legala möjligheter att meddela denna typ av lov (som innebär stora avvikelser från gällande detaljplan) enligt den nu gällande plan- och bygglagen.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom den 27 oktober 2015 från ägarna av Keбал 1:38, vars huvudbyggnad helt och hållet ligger på punktprickad mark. Ägarna till fastigheterna Keбал 1:42 och 1:33 inkom med önskemål om att få ansluta sig till ett eventuellt planarbete kort därefter.

Miljö- och byggnämnden meddelade utifrån detta ett positivt planbesked under förutsättning att ett gemensamt bebyggelseområde (planområdet i detta planförslag) studerades i ett sammanhang. Nämnden gav också som syfte att de bygglov kommunen lämnat ska vara utgångspunkten vid planläggning, och att byggrätterna ska anpassas så att alla har möjlighet att utnyttja de ökningarna planändringen från 2001 medgav.

Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att planförslaget för Keбал 1:38 m fl inte kan antas utgöra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är planområdet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. De omkringliggande naturvärden som finns kommer att säkerställas som naturmark. Kuststigen Bohuslän som passerar längs med strandlinjen genom planområdet har säkerställs genom egenskapsbestämmelsen ”led” (vandringsled) på plankartan. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på nedan redovisade miljöaspekter. Då samtliga tomter inom planområdet redan är ianspråktaga för bebyggelse och kopplade till kommunalt VA bedöms inga miljömål beröras av planens genomförande.

Efter samråd med Länsstyrelsen beslutade Miljö- och byggnämnden 2017-04-20 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

3. Förutsättningar och förändringar

Beskrivning av området

Planområdet består av 19 fritids- och permanentbostadshus i kustnära läge. Fastigheterna ligger i en sluttning ner mot havet med en höjdskillnad på 26 meter mellan de bakersta tomterna och strandkanten.

Naturmiljö



Vy över hällmark som också är en del av flera bostadstomter

Naturmiljön består huvudsakligen av berghällar med inslag av vegetation. Berghällarna är karakteristiska för norra Bohuslän och har ofta ett stort värde för den biologiska mångfalden, även om den ofta upplevs som trivial ur ett lokalt perspektiv. Hällmarken finns både inom allmän mark och tomtmark, och de två skiljs oftast bara åt av ett lågt staket eller dylikt.

Byggnadskultur

Tomterna i området är över lag stora, de flesta på cirka 1500 kvadratmeter eller större, och är bebyggda med varierande stil. En huvudbyggnad fanns då området planlades i mitten av 50 talet, medan ytterligare tolv är uppförda under 50- och 60-talet som tidstypiska mindre fritidshus. Resterande huvudbyggnader är uppförda eller har bygglov från 1979, 1986, 1989, 1991 (på äldre husgrund), 2004 och 2005.

Som en konsekvens planändringen från år 2001 har områdets karaktär delvis förändrats. Åtta av de tretton äldre huvudbyggnaderna har byggts ut i varierande omfattning, i flera fall till mer än dubbelt sin ursprungliga volym. I ett par fall har dessa utbyggnader skett under 1990-talet innan planändringen kom till stånd genom att kommunen medgav avvikelser mot gällande plan.



Exempel på huvudbyggnader i området

De ny- och ombyggda huvudbyggnaderna skiljer sig mycket åt i hur väl de anpassats till den äldre byggnadskulturen. Planändringen från år 2001 innebar dock att kommunen oåterkallerligt ändrade byggnadskulturen i Kecalområdet sett till den kraftiga ökningen av tillåten yta och höjd.

I planändringen från 2001 anges också att hänsyn ska tas till områdets och bebyggelsens särdrag. Möjligheterna att göra detta hamnar dock i konflikt med de generösa rättigheter planändringen medger.

Riksintressen

Planområdet omfattas liksom hela Bohuskusten i Strömstad av riksintresse för rörligt friluftsliv, turism och obruten kust. Eftersom planens syfte enbart är att förändra byggrätter inom befintliga tomtpplatser bedöms den inte få någon påverkan på riksintressenas syfte. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom att den kringliggande naturen planläggs som allmän plats med kopplingar till vägarna i området.

Strandskydd

Eftersom området var planlagt när strandskyddslagstiftningen infördes 1975 så har strandskyddet aldrig funnits i området. När en ny detaljplan ersätter en gällande inträder dock strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Det inträdande strandskyddet kan upphävas i planprocessen om det finns några särskilda skäl för det.

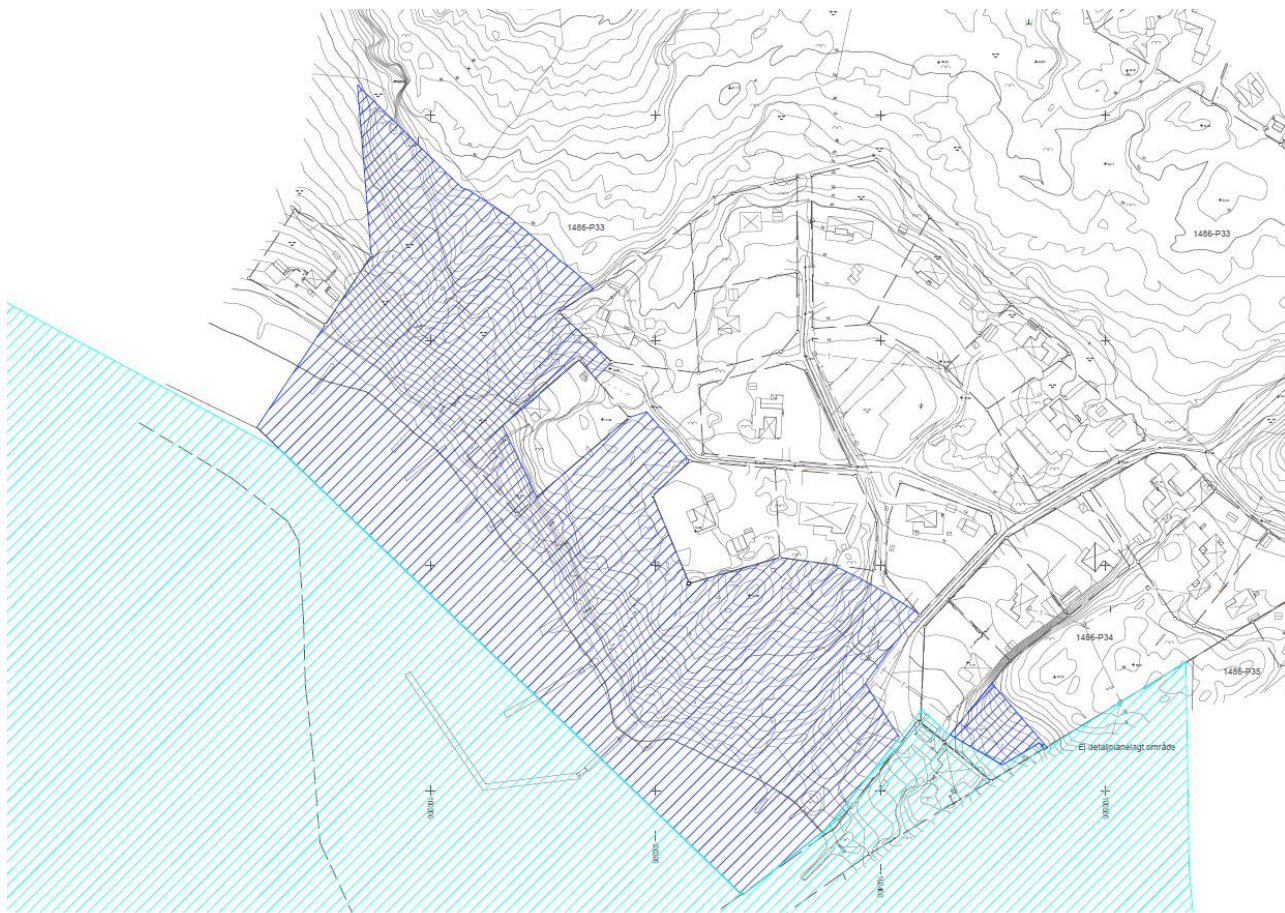
I det aktuella planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom ianspråktagen tomtmark (mark som utgör del av hemfridszon eller tydligt avgränsats med staket, anläggningar eller liknande) och inom områden som är avskilda från strandlinjen av bebyggelse.





Bild på den del av Kecal 1:17 där strandskyddet inte föreslås att upphävas. Båtförrådet syns till vänster om trappan närmast strandlinjen.

Strandskydd föreslås däremot inte upphävas inom delar av naturmarken samt inom en mindre del av den strandnära fastigheten Kecal 1:17 efter planens genomförande. Denna del av fastigheten är tydligt avskild från bostadshuset i höjd, ligger i direkt anslutning till strandlinjen och består av vildvuxen natur. Inom det aktuella området finns ett litet båtförråd och en trappa upp till huvudbyggnaden.

Kommunen bedömer dock inte att dessa byggnadsverk innebär att marken tagits i anspråk på ett sätt som gör att området kan sägas vara i anspråkstaget, eller att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Ett upphävande av strandskyddet inom området skulle också kunna medföra att fastigheten kan nyttjas på ett sätt som får en avhållande effekt för allmänheten, då passagen förbi fastigheten längs vattnet är mycket smal.



-  Strandskydd som tillkommer i och med förslagets laga kraftvinnande (inget strandskydd gäller för området idag)
-  Gällande strandskydd

Byggnaders utformning och placering

Vid utformningen av de planförslagets bestämmelser har kommunen utgått från ambitionen att enklare möjliggöra helårsboende i Kecalområdet. Det var även ambitionen vid planändringen år 2001, men flera av bestämmelserna i ändringen har försvårat genomförandet av ändringens syfte.



Eftersom planområdet är en del av ett större bebyggelseområde i Kecal på cirka 250 fastigheter har kommunen valt att utforma bestämmelserna på ett sätt som gör dem tillämpbara i andra delar av området. Avsikten med detta är att samma bestämmelser ska kunna användas i delområden med liknande förutsättningar om dessa detaljplaner i också ersätts. Kommunen bedömer att detta är en god utgångspunkt eftersom bebyggelsen i många delar av Kecal har liknande förutsättningar och egenskaper.

Vid utformningen av planbestämmelserna har hänsyn tagits till hur den befintliga bebyggelsen i Kecalområdet ser ut (enligt PBL 4 kap 36 §). I och med planändringarna från 2001 samt de bygglov som lämnats med avvikelser har områdets karaktär förändrats kraftigt de senaste årtiondena. Enskilda områden med ursprungskaraktär finns kvar, men över lag är bebyggelsestrukturen i Kecalområdet numera mycket blandad med äldre fritidshus, moderna, större fritidshus och nyare permanentbostadshus i både modern och traditionell stil.

Placering

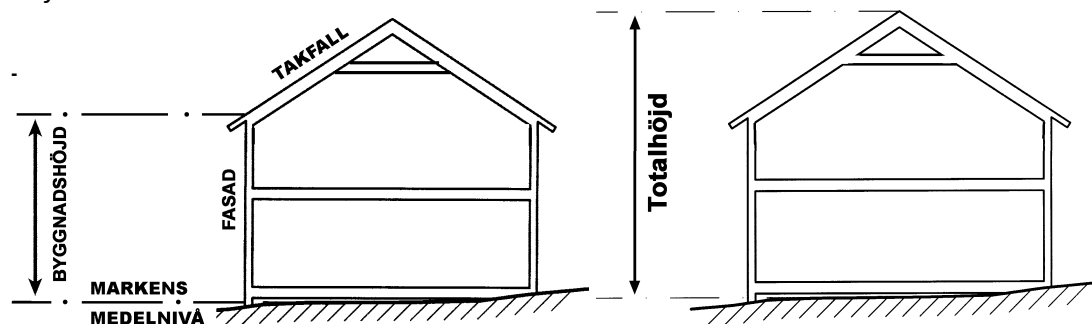
Planförslagets största förändring är en reducering av andelen mark som inte får bebyggas (prickmark). Detta ersätter intentionen i ändringen från 2001 att avvikelser skulle prövas av Miljö- och byggnämnden. Minskningen av prickmarken innebär att utsikten från vissa fastigheter påverkas negativt.

Ett allmänt intresse finns i planen i kommunens strävan att möjliggöra för ytterligare helårsboende. Planförslaget innefattar dock även en omfattande avvägning mellan de motstående enskilda intressena att få bebygga sin tomt jämte att få behålla sin havsutsikt.

Kommunens utgångspunkt har vid denna avvägning varit att förväntan på bibehållen havsutsikt bör minska då avståndet till havet ökar. Hänsyn har också tagits till antalet bostadsfastigheter mellan utsiktspunkten och strandlinjen. Störst hänsyn har tagits till utsikt där endast en fastighet ligger i siktlinjen.

En siktstudie har tagits fram för att mer detaljerat visa kommunens avvägningar. Siktlinjerna finns säkerställda på plankartan genom begränsningar i höjd eller mark som inte får bebyggas.

Höjd



Byggnadshöjd och totalhöjd: Byggnadshöjd mäts upp till mötet mellan takfall och fasad, totalhöjd till den högsta byggnadsdelen.

Ingen förändring föreslås i regleringen av byggnaders tillåtna höjd jämfört med gällande plan. En begränsning i höjd har övervägts för de byggnader som ligger i bakomliggande fastigheters siktlinje. Denna begränsning hade dock medfört en betydligt försämrad möjlighet att utnyttja fastighetens byggrätt, särskilt för helårsboende. Kommunen bedömer att denna begränsning hade inneburit en så stor olägenhet för de berörda fastighetsägarna att den inte kan accepteras.

Minsta avstånd till tomtgräns

Flera byggnader i planområdet är placerade i eller nära gräns mot granne. I denna typ av områden finns en lång tradition där komplement- och huvudbyggnader kunnat placeras närmare tomtgräns än de brukliga 4,5 meterna med grannens medgivande. Detta är dock inte en lämplig planbestämmelse eftersom det gör bygglovsprövningen beroende av en tredje part.

Samtidigt anser kommunen att en generell bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns är för hård, då flera lämpligt placerade byggnader i och med detta skulle bli icke planerliga. Alternativet skulle kunna vara en anpassad reglering mellan varje fastighetsgräns, men detta blir allt för detaljerat och tar inte hänsyn till hur byggnaders utformning kan anpassas för att minska påverkan.

Detaljplanen anger därför inte ett byggnadsfritt avstånd från tomtgräns. Detta innebär att byggnadens lämplighet i denna fråga prövas i bygglovet. För att en byggnad ska vara lämplig bör det dock vara möjligt att sköta den från den egna fastigheten, vilket kräver ett större avstånd allt eftersom byggnadens höjd ökar.



Exempel på komplementbyggnader placerade i fastighetsgräns med små avstånd till varandra

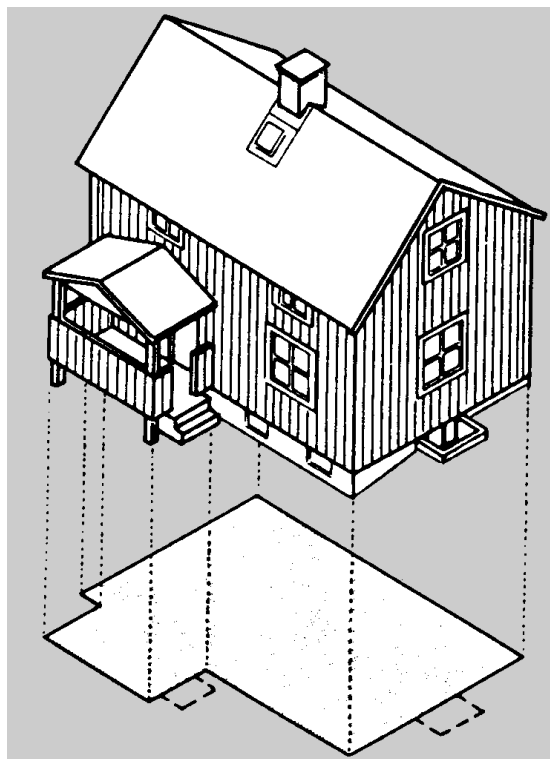
Byggnaden får inte heller innebära en betydande olägenhet genom att t.ex. inkräkta på grannens hemfridszon. Ett garage kan därför i vissa lägen vara lämpligt där en gäststuga eller huvudbyggnad inte är det, men utformningen av byggnaden (genom t.ex. fönsterfri fasad) kan också påverka bedömningen.

Takvinkel

Den största tillåtna takvinkeln (35 grader) ändras inte i förslaget. Den undre gränsen på 27 grader tas bort i förslaget, dels för att åter göra de sju äldre fritidshusen (med takvinklar mellan ca 15 - 22 grader) planenliga, men också för att öka flexibiliteten vid nybyggnation. Utöver de sju äldre fritidshusen finns två nybyggda hus med flacka eller platta tak i planområdet.

Byggnadsarea

I planförslaget föreslås en ökning av byggnadsarean från 180 kvm till 200 kvm, vilket är den storlek kommunen bedömt som lämplig även i de två senaste planläggningarna i Kebabområdet (Akt nr P87 för del av Kebab 2:97 m fl samt Akt nr P96 för Kebab 2:206-2:208). Byggnadsarean är även lämplig sett till fastigheternas minsta tillåtna storlek på 1000 kvm och storleken på byggnader som efterfrågas vid helårsboende.



Byggnadsarea: är den yta som en byggnad upptar på marken. Den utgörs av horisontalprojektion av byggnadens fasadliv omedelbart ovan sockel. Om sockellivet ligger utanför byggnadens fasadliv gäller sockeln som begränsning. Vid överbyggnad (skärmtak, balkong etc.) tas måtten från konstruktionens utsida exkl. hängrännor, balkongräcken etc. Altaner, balkonger etc. högre än 5 meter ovan mark inräknas inte.

Anpassning till terrängförhållanden

Planförslaget innehåller en bestämmelse om att hällmarkskaraktären i området ska bibehållas. Sprängning/schaktning och utfyllnad är ej tillåtet annat än vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in/utfart.

Bygglovsbefriade byggnader

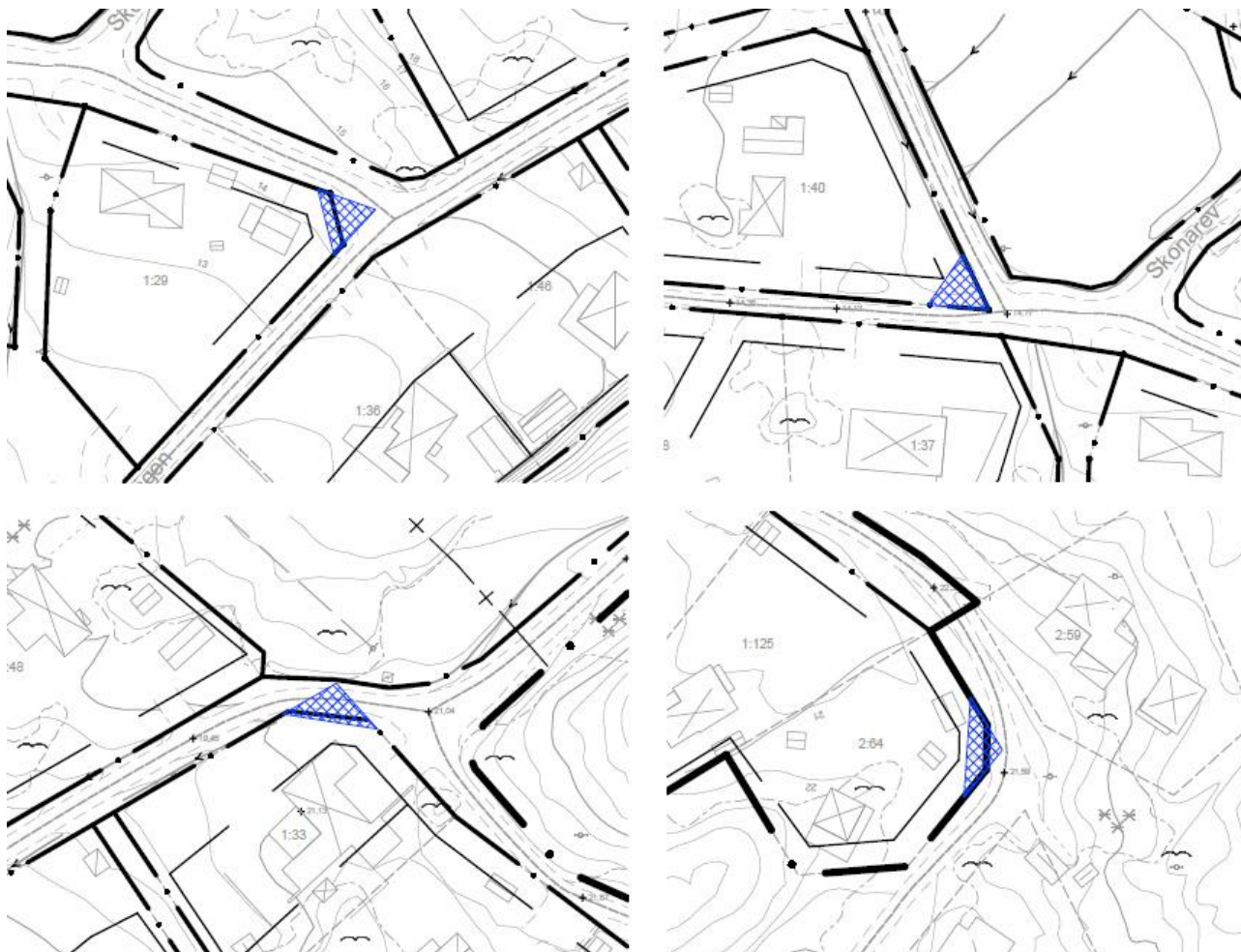
Det finns flera möjligheter i PBL att uppföra bygglovsbefriade byggnader eller tillbyggnader – till exempel friggebodar, attefallshus och att bygga till huvudbyggnaden med 15 kvadratmeter. Alla dessa kan påverka utsikt utan man som granne kan påverka placeringen. Undantaget för detta är om byggnaden placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns, då grannen måste godkänna placeringen, eller om påverkan innebär en stor olägenhet.

I detaljplaner kan kommunen ta bort möjligheten att uppföra dessa bygglovsbefriade byggnader, men bara i värdefulla kulturmiljöer. Kommunen har inte bedömt att planområdet ingår i en värdefull kulturmiljö och dessa möjligheter finns därför kvar även i det nya planförslaget.

Gator och trafik

Vägarna i området förvaltas av Kebals vägförening och består av tre mindre grusvägar (Båtviksvägen, Skonarevägen och Fiskarebacken) med 30 km/h som skyltad hastighet. Vägarnas befintliga läge stämmer inte helt och hållet med hur de planlagts i den gällande byggnadsplanen, men överensstämmer med Lantmäteriförrättningen. Vägarna i planförslaget har därför planlagts enligt det läge de har i verkligheten och i förrättningen.

Eftersom trafiken i princip enbart består av de 19 bostadsfastigheter med tillfart via Båtviksvägen föreslås ingen förändring av vägarna i planförslaget. Vägar fram till bostadsfastigheter har planlagts som GATA (planbestämmelsen som används för mindre vägar) med två meter dike på var sida vägbanken.



Siktrianglar (blåmaskerade ytor) för de fyra vägkrökarna/ korsningarna som berör fastigheter inom planområdet

Detaljplanen föreskriver också ett byggnadsfritt avstånd inom 4,5 meter från vägområdet, vilket regleras med punktprickad mark. Vägföreningen har utöver detta önskat ett byggnadsfritt avstånd på 6 meter i vägkrök och korsningar. Detta avstånd är större än vad kommunen normalt sett använder sig av vid planläggning av villatomter. Kommunen har därför utgått från sin gällande policy om sikt i kurvor med en siktriangel på 10 meter i vartdera hörn på fastighetsgräns.

Kommunens kartmaterial indikerar också att en liten del av vägen i kurvan vid Kecal 1:33 över den privata bostadstomten. Eftersom detaljplanens användningsgränser är relativt generösa jämfört med vägens faktiska bredd finns det möjlighet att justera detta förhållande.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Något utanför planområdet mot Monelid finns registrerade lämningar men dessa ligger cirka 120 meter från närmaste bostadstomt. Enligt uppgift från fastighetsägare i området finns det också fornlämningar inom naturmarken bakom Keбал 1:45 som rapporterades in till Länsstyrelsen på 1980-talet. Denna synpunkt har förts fram till Länsstyrelsen för komplettering av den digitala databasen.

Rekreation och friluftsliv

Kuststigen Bohuslän passerar längs med strandlinjen genom planområdet. Stigen har givits utrymme i detaljplanen genom egenskapsbestämmelsen ”led” (vandringsled) på plankartan.

Geoteknik

Planområdet utgörs av berg i dagen med inslag av vegetation. De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda. Planbestämmelse som reglerar sprängning och schaktningsarbete har införts i plankartan för att säkerställa att hållmarken bibehålls. Bestämmelserna om schaktning och fyllning utgör dock inga hinder för de markarbeten som krävs för att kunna anlägga bostadshus, bilplats och dylikt. Tomterna ska eftersträvas att ha en naturlig karaktär som följer terrängen.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) 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

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. El-, tele- och fibernät finns också framdragat till samtliga fastigheter.

Dagvatten

Eftersom planförslaget enbart förändrar byggrätter för befintliga småhus föreslås ingen förändring av det befintliga dagvattensystemet. Kommunen har sedan tidigare bildat verksamhetsområde för färsk- och spillvatten i området, men har bedömt att det inte finns ett behov av en gemensam dagvattenhantering. Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ska bildas först då cirka 20-30 fastigheter har behov av dagvattenhantering.

Infiltration av takvatten bör i huvudsak kunna ske inom den egna fastigheten. Fastigheter som ligger nära eller delvis på hållmark kan däremot ha ett behov av att avleda detta dagvatten. Förutsättningarna för avledning är mycket goda då området lutar kraftigt (cirka 20 meter på en sträcka av 230 meter) mot havet.

Dagvatten avleds idag via vägdiken och friliggande diken till havet. Eftersom utbyggnaden av systemet redan är genomfört, och planförslaget inte innebär att någon ny mark tas i anspråk, bör det befintliga systemet även fortsättningsvis ligga till grund för områdets dagvattenlösning. Systemet kan behöva förbättras genom t.ex. djupare grävning av de befintliga diken, men dessa åtgärder rymms inom regleringen av marken som allmän platsmark.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Vinter 2016
Granskning	Vår/Sommar 2017
Antagande	Sommar/Höst 2017

Genomförandetid

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och som mest femton år.

Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Som motiv för detta är att området huvudsakligen består av fritidsboende och att kringliggande bebyggelseområden i Kecal (drygt 200 fastigheter) också förvaltas enligt enskilt huvudmannaskap.

Planförfarande

Planarbete handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, SFS 2014:900. Detta innebär att förslaget samråds och därefter granskas. Berörda fastighetsägare har möjlighet att inkomma med synpunkter under både samråd och granskning, men svar på synpunkterna kommer först i och med granskningsutlåtandet.

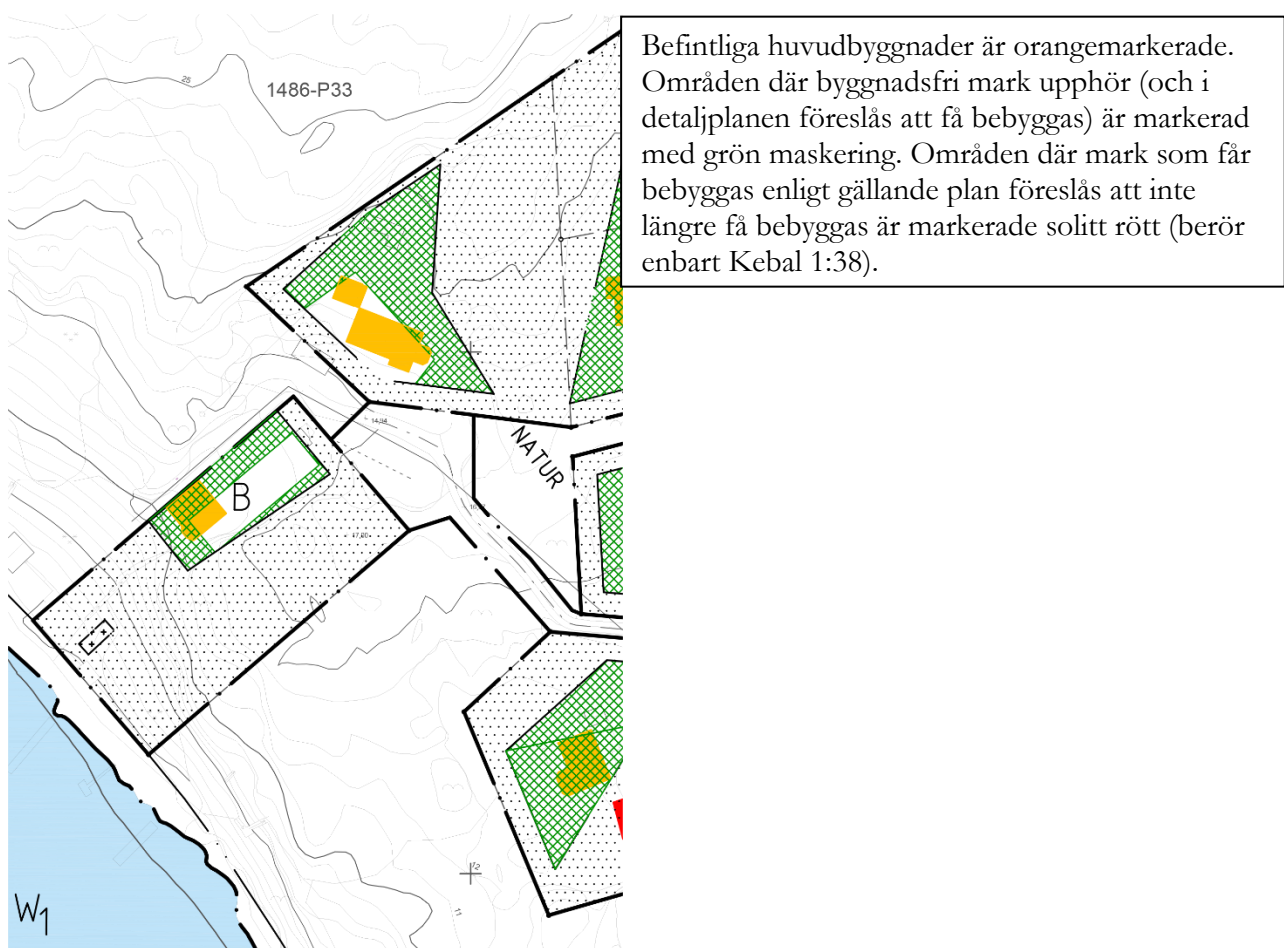
Fastighetsrättsliga frågor

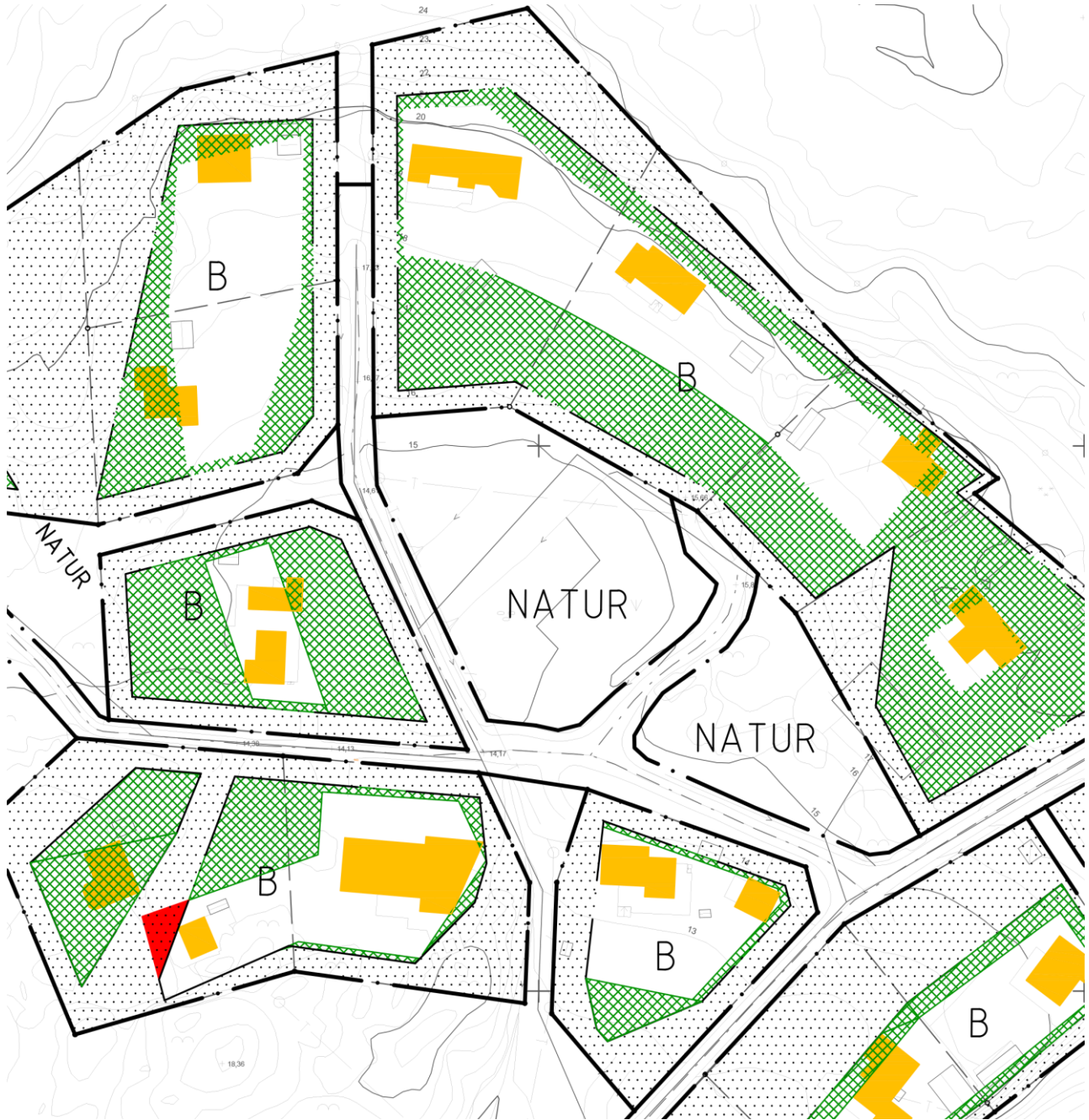
Fastighetsrättsliga konsekvenser

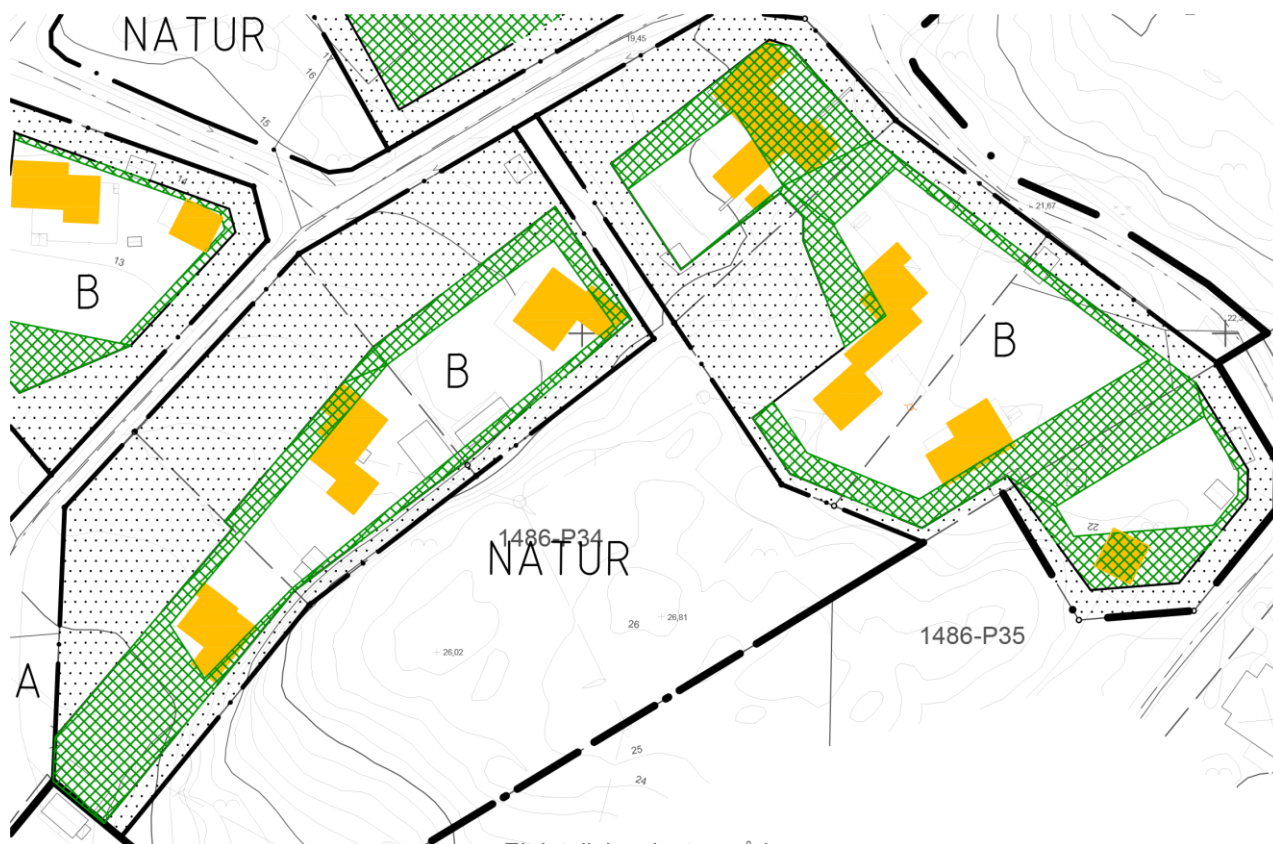
<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvens</i>
Samtliga fastigheter exkl Kecal 1:5	<ul style="list-style-type: none"> Ökning av byggnadsarea från 180 kvm till 200 kvm Ökning av andel mark som får bebyggas (se illustrationer i nästa avsnitt)

	<ul style="list-style-type: none"> • Bestämmelse om minsta tillåtna takvinkel utgår • Bestämmelse om begränsning av utfyllnad och sprängning tillkommer
Kecal 1:5	<ul style="list-style-type: none"> • Specificering av område där vandringsled ska vara tillåten • Regleringen ändras från "Park" till "Natur"

Redovisning av förändring av mark som inte får förses med byggnader







Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

All allmän mark inom planområdet omfattas av ett förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebyggda mark som i detaljplanen upptagits som väg, park/natur eller annan s.k. allmän plats. Förordnandet säkerställde att de som köpte tomterna i planområdet fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken även om den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till marken.

Inom det aktuella planområdet har det redan bildats en gemensamhetsanläggning, Kecal ga:2 (Kecal vägförening) som förvaltar den allmänna platsmarken. Frågan om ersättning som 113 § avser att reglera är därmed i praktiken utagerad, men förordnandet fortsätter att gälla till dess att det ändras eller upphävs.

Eftersom planförslaget inte innebär någon förändring av fördelningen mellan allmän mark och kvartersmark berörs inte 113 §-förordnandet av planförslaget. Förordnandet kommer fortsättningsvis att gälla, men kommer (likt alla 113 §-förordnanden i landet) att försvinna automatiskt efter 2018 års utgång.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kecal 1:45 har en befintlig utfart som inte har stöd i gällande plan. I planförslaget har denna mark planlagts som allmän platsmark, gata. Det innebär att utfarten är säkerställd i förslaget, men eftersom området redan förvaltas av Kecal ga:2 behövs ingen omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvattenlösningen i området är redan genomförd på en principnivå. Lösningen bygger i stort på att vattnet som rinner ut med de omfattande hållmarkerna ovanför bebyggelseområdet transporteras vidare i vägdiken och friliggande diken till havet. Ett par fastigheter leder också sitt eget dräneringsvatten till detta system.

Kommunen avser inte att bilda något verksamhetsområde för dagvatten i och med planförslaget. Motiven till detta är att antalet fastigheter som har behov av omhändertagande av dagvatten bedöms vara få, samt att det finns goda förutsättningar för att lösa omhändertagandet lokalt. I praktiken hamnar ansvaret för att ta hand om dagvattnet i området på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten.

Administrativa frågor

Planavgift

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

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Revideringar inför antagande

Efter granskning har planhandlingarna reviderats:

- Användningsgränserna för bostad kring Kebab 1:17 har redigerats så att de stämmer överens med fastighetsgränsen
- En mindre del prickmark har tagits bort på Kebab 1:29 eftersom den inte säkerställde någon befintlig utsikt
- Prickmarken på Kebab 1:33 har utökats något mot Kebab 1:34 och minskats med cirka 0,5 meter närmast vägen i fastighetens nordöstra hörn
- Användningsgränsen för vägen utanför Kebab 1:33 har justerats så att vägområdet är cirka 1 meter bredare än i granskningsförslaget
- Bestämmelsen om upphävande av strandskydd har reviderats så att den administrativa bestämmelsen bara är placerad inom områden där strandskyddet återinträder
- En karta som visar det återinträdande strandskyddet har lagts till på s. 8
- Beskrivningen av planbestämmelsernas generalitet över Kebabområdet och planens allmänintresse på s. 9 har förtydligats
- Beskrivningen av planens tillåtna takvinkel på s. 11 har rättats så att beskrivningen stämmer överens med regleringen på plankartan
- Beskrivningen på s. 12 om hur utsikt kan påverkas av bygglovsbefriade komplementbyggnader har reviderats för att tydliggöra att även dessa inte får innebära en stor olägenhet
- En beskrivning av hur vägen i området enligt kartmaterialet tycks snedda över fastighetsgräns för Kebab 1:33 har lagts till på s. 13.
- Beskrivningen på s. 20 i genomförandedelen av hur Kebab 1:45 och Kebab ga:2 påverkas av förslaget har rättats då ingen omprövning av ga:n är nödvändig.
- Siktstudien har kompletterats med en bedömning av hur Kebab 1:34 påverkas av planförslaget

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2017-04-20

Reviderad 2017-09-14

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt