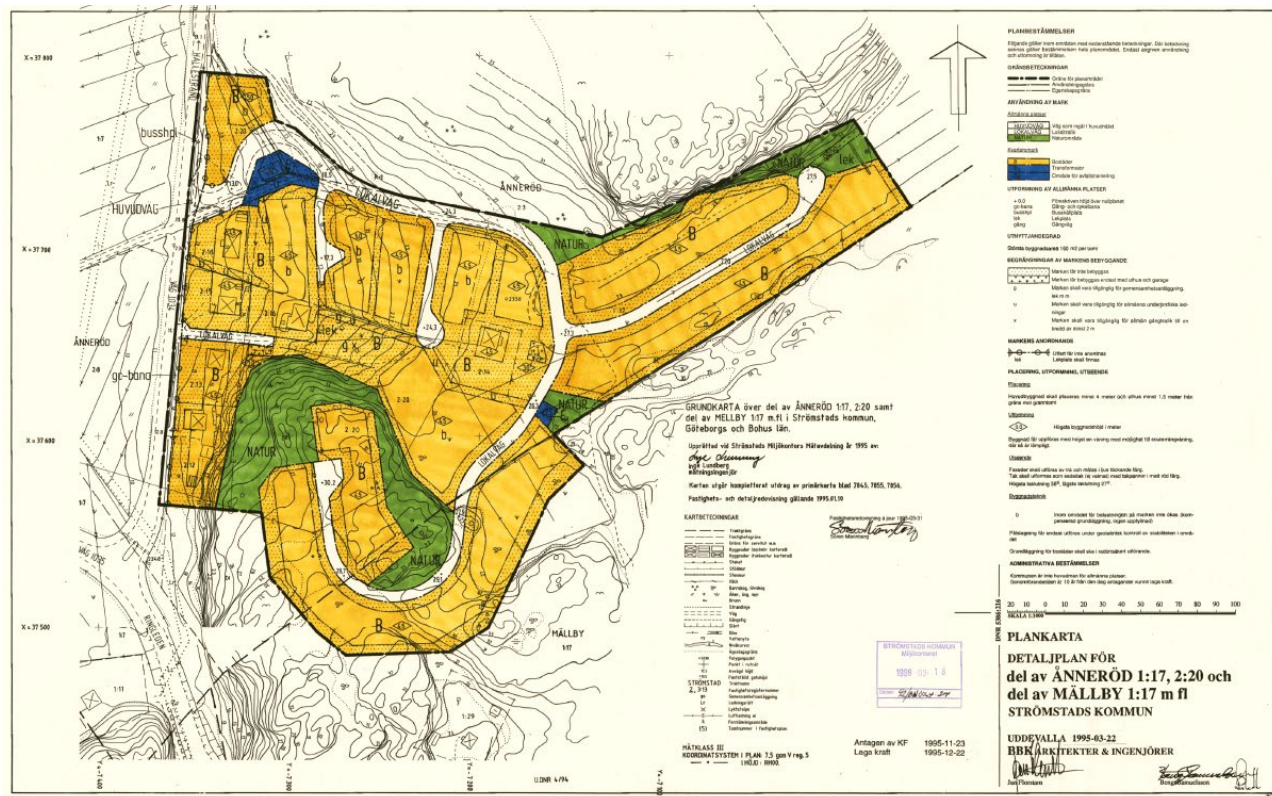




Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Del av Ånneröd 1:17, 2:20 och del av Mällby 1:17 m.fl. (Akt nr. 1486-P96/1)



Laga krafthandling
Senast ändrad 2023-10-26

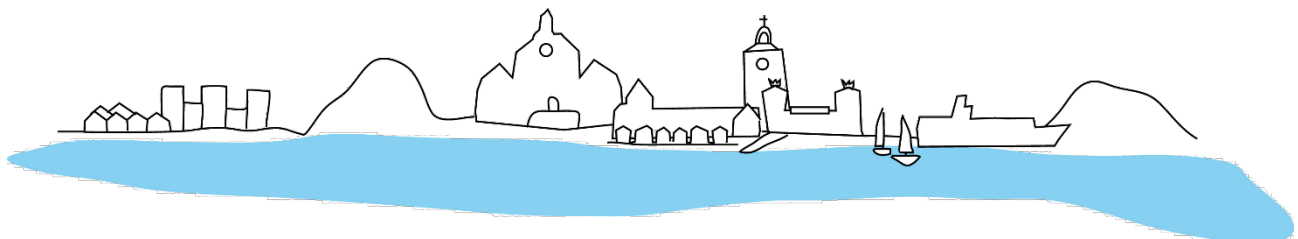
SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Ånneröd 1:17, 2:20 och del av Mällby 1:17 m.fl. (som antogs av KF 1995-11-23 och vann laga kraft 1995-12-22).

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 av ändringens innebörd och syfte.

Planförslaget innebär borttagande av egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utseende. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadmaterial, fasadfärg, takform, takmaterial, takfärg och lägsta takvinkel. Konsekvenserna av föreslagen ändring ger 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. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten.

Förslaget tas fram enligt PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5. Gällande planbestämmelser omfattas av äldre PBL 1987:10 (äldre Plan- och bygglag).



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Bakgrund	1
Gällande detaljplans syfte och huvuddrag (Akt nr. 1486-P96/1)	1
Planförslagets huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplan	4
Planuppdrag	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
3. Beskrivning av planförslaget	8
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	8
Planbestämmelser som upphävs	8
4. Genomförande	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska konsekvenser	10
Administrativa frågor	11

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för del av Ånneröd 1:17, 2:20 och del av Mällby 1:17 m.fl.

antagen av KF 1995-11-23 och laga kraft 1995-12-22

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Områdets gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som reglerar takfärg och takmaterial. Bestämmelsen utgör ett hinder för att kunna uppföra solceller på tak. Aktuell ändring innebär ett borttagande av bestämmelsen.

Under processens gång har det även framkommit en problematik gällande en bestämmelse om krav på särskilt fasadmaterial och fasadfärg. Innan gällande detaljplan trädde i kraft var området redan bebyggt med bostäder. Flera av dessa bostadshus avviker från nu gällande detaljplan. Dessa fastigheter har haft svårigheter i samband med bygglov med anledning av gällande bestämmelse. Bestämmelsen om lägsta takvinkel bedöms vara omotiverat begränsande. Även dessa bestämmelse föreslås tas bort.

Gällande detaljplans syfte och huvuddrag (Akt nr. 1486-P96/1)

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder inom delar av fastigheterna Ånneröd och Mällby. Planen ger byggrätt för 37 nya småhus.

Planförslagets huvuddrag

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan som i huvuddrag skapar en ökad flexibilitet och fler valmöjligheter för 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. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadmaterial, fasadfärg, takform, takmaterial, takfärg och lägsta takvinkel. 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. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

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. Planområdet är ca 57 000 kvadratmeter (ca 5,7 ha) och förslaget berör 43 bostadstomter, samtliga bebyggda med friliggande enbostadshus.

Planförslagets avgränsning är densamma som gällande detaljplan.



Markägare

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

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-P96/1 revideras. Detta görs genom att plankartan revideras i sina bestämmelser och att planbeskrivningen får ett tillägg (aktuell handling). Till ändringen hör även en undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan. Undersökningen prövar enbart konsekvenserna av den ändring som föreslås.

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 1995-11-23, laga kraft 1995-12-22) ändrad 2023-10-16
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 2023-10-26
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-06-16
- Beslut om betydande miljöpåverkan 2023-09-26
- Samrådsredogörelse 2023-09-18
- Granskningsutlåtande 2023-11-21
- Fastighetsförteckning 2023-10-19, MEXL

Övriga handlingar till detaljplanen

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning och anvisningar för byggande inom planområdet
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning 1995-03-31
- Grundkarta
- Program för översiktsplan för Mällby-Ånnerödsområdet
- Geoteknisk utredning, Geo-Väst AB 1986-02-07
- Kompletterande geoteknisk undersökning, Skanska 1988-04-20, 1995-01-26
- Skrivelse från Statens Geotekniska Institut (SGI) 1994-12-08
- Principförslag betr. Gatu- och VA-anläggningar, BBK 1995-03-10

2. Kommunal ställningstaganden

Översiktsplan

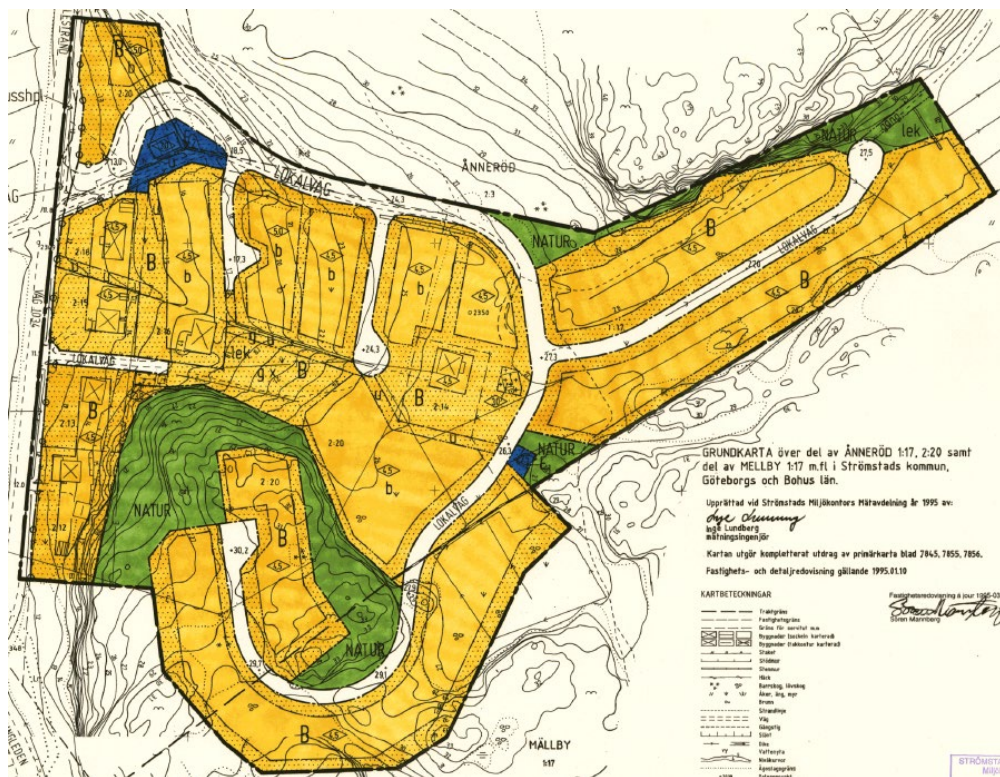
Området har stöd i gällande översiktsplan (antagen av KF 2013-10-24) och pekats ut som en del i ett större sammanhängande område för tätortsutveckling. I förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee (utställningshandling 2020-01-08) är området utpekats som befintlig bebyggelse och utredningsområde för förtätning. Det finns således inga motstående intressen för området.

Gällande detaljplan

Detaljplan för del av Ånneröd 1:17, 2:20 och del av Mällby 1:17 m.fl. antogs av Kommunfullmäktige 1995-11-23 och vann laga kraft 1995-12-22. Detaljplanen har akt nr. 1486-P96/1.

Genomförandetiden är angiven till 10 år från den dag beslut om antagande vunnit laga kraft. Det finns således ingen pågående genomförandetid. Den ursprungliga detaljplanen och samtliga bestämmelser i plankartan omfattas av äldre PBL 1987:10.

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 bostadsmark (gul färg) samt område för transformatorstation (blå färg) och område för avfallsanläggning (också blå färg). Samtliga ytor förutom kvartersmark för bostäder utgör del av en samfällad fastighet.



Planritning, utklipp från gällande detaljplan.

Detaljplanen anger följande bestämmelser.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

●●●●● Gräns för planområdet
— — — — — Användningsgräns
— · — · — · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDVÄG	Väg som ingår i huvudnätet
LOKALVÄG	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E ₁	Transformator
E ₂	Område för avfallshantering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
gc-bana	Gång- och cykelbana
busshpl	Busshållplats
lek	Lekplats
gång	Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea 160 m² per tomt

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får bebyggas endast med uthus och garage
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, lek m m

MARKENS ANORDNANDE

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en bredd av minst 2 m

MARKENS ANORDNANDE

lek Utfart får inte anordnas
Lekplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter och uthus minst 1,5 meter från gräns mot granntomt

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnad får uppföras med högst en våning med möjlighet till souterrängvåning, där så är lämpligt.

Utseende

Fasader skall utföras av trä och målas i ljus täckande färg.
Tak skall utformas som sadeltak (ej valmat) med takpannor i matt röd färg.
Högsta taklutning 38°, lägsta taklutning 27°.

Byggnadsteknik

b Inom området får belastningen på marken inte ökas (kompenenserad grundläggning, ingen uppfyllnad)

Påslagning får endast utföras under geoteknisk kontroll av stabiliteten i området

Grundläggning för bostäder skall ske i radonsäkert utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
Genomförandetiden är 10 år från den dag antagandet vunnit laga kraft.

Bilden ovan är ett utklipp från gällande detaljplan och visar samtliga gällande planbestämmelser. Bestämmelser som påverkas är markerade.

Utnyttjandegrad

Varje tomt får bebyggas med 160 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadsarean är den yta som byggnaden upptar på marken.

Begränsning av markens bebyggande

Bestämmelserna innebär att viss mark inte får bebyggas (punktprickad mark). Med definitionen ”bebyggas” avses både byggnad och byggnadsverk likt mur och plank.

Viss mark får endast bebyggas med uthus och garage (korsprickad mark). Det innebär att endast viss typ av kompletterande bebyggelse får uppföras inom denna egenskapsyta.

Bestämmelserna g, u och x innebär en typ av markreservat för allmännyttiga ändamål. I detta fall för gemensamhetsanläggning, ledningsdragnings och gångväg.

Markens anordnande

Linjedragningen med cirklar innebär att utfart inte får anordnas utmed reglerad sträcka. I detta fall avses utfartsförbud mot huvudväg för de fastigheter där annan lokalgata finns som alternativ anslutning.

Bestämmelsen lek innebär en uppmaning till anordnande av lekplats.

Placering, utformning, utseende

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter och uthus minst 1,5 meter från gräns mot granntomt. Bestämmelsen reglerar bebyggelsefritt avstånd till angränsande bostadstomt och reglerar enbart placering av huvudbyggnad och uthus. Bestämmelsen gör det exempelvis inte möjligt att uppföra parhus, radhus och kedjehus om avsikten är att varje bostad skall utgöras av en egen fastighet.

Bebyggelsens utformning regleras med byggnadshöjd och högsta antalet våningar. Byggnadshöjden redovisas inom en romb. Byggnadshöjden varierar mellan 4,5-5,0 m. Korsprickad mark begränsas med en byggnadshöjd på 3,0 m. Byggnadshöjden räknas från mark till skärningen mellan fasadlinjen och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Bebyggelsen får utgöras av högst en våning. Sutterängvåning får byggas där så är lämpligt.

Fasader skall vara trä och målas i ljus täckande färg. Tak skall utformas som sadeltak (ej valmat) med takpannor i matt röd färg. Högsta taklutning regleras till 38° och lägsta taklutning till 27°. Det är de rödmarkerade bestämmelserna som påverkas av aktuellt planförslag. Ändringen redogörs för i kommande kapitel *Beskrivning av planförslaget*.

Byggnadsteknik

Bestämmelserna baseras på markens geotekniska egenskaper.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Det innebär att allmänna platser istället hanteras med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar bl.a. inte för skötsel och utbyggnad av allmän plats.

Genomförandetiden är angiven till 10 år från den dag antagandet vunnit laga kraft.

Genomförandetiden ska sättas i proportion till detaljplanens omfattning och ange en tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

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. Aktuell undersökning omfattar därför enbart konsekvenserna av att egenskapsbestämmelser om fasadmaterial, fasadfärg, takform, takmaterial, takfärg och lägsta takvinkel tas bort. Konsekvenserna bedöms kunna bli en ökad valfrihet avseende bebyggelsens tak och fasad. Området saknar sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig på platsen. Att bebyggelsen möjliggörs för solceller eller annan anordning på tak bedöms inte heller indikera en risk för betydande miljöpåverkan.

Ändringen är av sådan liten omfattning att ändringen i sig inte kan antas medföra 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. 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 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 illustreras i plankartan med röd genomstrykning för de egenskapsbestämmelser som tas bort. Följande ändring görs i plankartan.

Utseende

~~Fasader skall utföras av trä och målas i ljus täckande färg.~~

~~Tak skall utformas som sadeltak (ej valmat) med takpannor i matt röd färg.~~

~~Högsta taklutning 38°, lägsta taklutning 27°.~~

Konsekvenserna av föreslagen ändring ger fler estetiska valmöjligheter och därmed ett mer varierat byggnadsutseende i området. Bestämmelsen om högsta möjliga takvinkel på 38° föreslås gälla även i fortsättningen. Anledningen till att denna bestämmelse kvarstår är att bestämmelsen innebär en begränsning av byggnadskropparnas höjd. En ändring enligt förslaget medför en möjlighet att kunna uppföra solceller på tak. Tak kommer kunna uppföras till en lägre vinkel än 27° och kunna få en annan utformning än traditionellt sadeltak. Taket kommer även kunna kläs i annat material än takpannor i matt, röd färg. Fasader kommer kunna utgöras av annat än ljust målat trä.

Till viss del finns redan denna variation i området. Det finns enstaka tak och fasader i avvikande material och färg. Det finns även enstaka tak klädda med solceller. Området bedöms inte känsligt för en sådan variation. Området har inga kulturhistoriska värden som motiverar en sådan begränsning av bebyggelsens utseende. Området var till viss del redan bebyggt under dåvarande planläggning. Det är främst dessa fastigheter som är bebyggda med avvikande utseende. Dessa fastigheter kan med anledning av gällande bestämmelser stöta på hinder i bygglov, trots att husen uppförts innan gällande detaljplan trädde i kraft.



Exempel på bebyggelse i området som till viss del avviker från detaljplanens bestämmelser om tak- och fasadutseende.

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 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.

Genomförandetiden har utgått för gällande detaljplan. 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

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.

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 tjänstemän/samverkan

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

Miljö- och byggförvaltningen
2023-10-26

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef