



**Planbeskrivning
Ändring av detaljplan för**

Råssö 2:34 m fl

antagen av KF 1991-11-28 och laga kraft 1991-12-30

Aktnr 1486-P92/3



Granskningshandling

Upprättad 2024-01-11

Senast reviderad 2024-03-26

SAMMANFATTNING

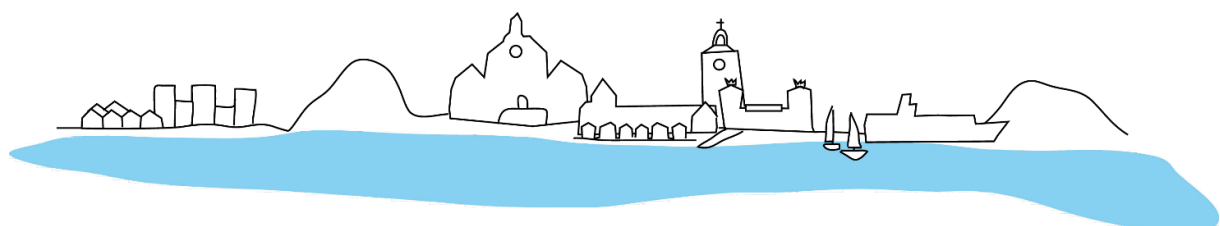
Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Råssö 2:34 m fl som antogs av KF 1991-11-28 och vann laga kraft 1991-12-30.

Denna ändring består av en plankarta som är juridiskt bindande. Plankartan redovisas i sin ändrade form. Ändringen illustreras med röd färg i plankartan 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 takens utformning och utseende. Planförslaget rymms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Vidare är syftet med ändringen att förtydliga förutsättningarna för takutseende och takutformning inom planområdet.

Bestämmelser som helt eller delvis utgår i planen är reglering av takmaterial och takfärg, samt reglering av taklutning inom tre egenskapsområden. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat takutseende i området, samt att bebyggelse äldre än planen inte längre är planstridig. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till att kunna montera solceller på tak i stora delar av planområdet då planen inte längre begränsar takens utseende till betongpannor eller liknande material i röd färg. De östra delarna av planområdet regleras fortsatt av bestämmelser om röda tak i ändringsförslaget på grund av riksintresse för kulturmiljövård. Delar av det område där bestämmelsen om röda tak tas bort omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård, inklusive bebyggelse som pekats ut som betydelsefull i Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård (2001:7). Här bör en bedömning göras i varje enskilt fall om solceller på tak avsevärt påverkar riksintresset eller ej. 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 syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
2. Planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplan	3
Planuppdrag	4
Detaljplan för del av Rossö 2:16 m fl	4
Kulturmiljö	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
3. Beskrivning av planförslaget	7
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	7
Planbestämmelser som upphävs	7
4. Genomförande	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska konsekvenser	11
Administrativa frågor	11

Granskningshandling

Ändring av detaljplan för Råssö 2:34 m fl antagen av KF 1991-11-28 och laga kraft 1991-12-30

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 möjliggöra för byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende. Gällande detaljplan (akt nr 1486-P92/3) vann laga kraft 1991-12-30. Genomförandetiden bestämdes till 15 år och har löpt ut.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan som i huvuddrag skapar en ökad flexibilitet och fler valmöjligheter gällande bostadsbebyggelsens utseende. Planförslaget ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Vidare är syftet med ändringen att förtydliga förutsättningarna för takutseende och takutförande inom planområdet.

Planförslaget innebär enbart borttagande av planbestämmelser. Någon ny genomförandetid ska därför inte bestämmas. Föreslagen ändring illustreras med röd färg i plankartan för de egenskapsbestämmelser som tas bort. Bestämmelser som helt eller delvis utgår i planen är reglering av takmaterial och takfärg, samt reglering av taklutning inom tre egenskapsområden. 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 takutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till att kunna montera solceller på tak i stora delar av planområdet då planen inte längre begränsar takens utseende till betongpannor eller liknande material i röd färg. Planområdets östra delar regleras fortsatt av bestämmelser om röda tak i ändringsförslaget på grund av riksintresse för kulturmiljövård. Delar av det område där bestämmelsen om röda tak tas bort omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård, inklusive bebyggelse som pekas ut som betydelsefull i Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård (2001:7). Här bör en bedömning göras i varje enskilt fall om solceller på tak avsevärt påverkar riksintresset eller ej.

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Höjden på norra Rossö i södra delen av Strömstads kommun, cirka 300 meter söder om Rossö hamn och 10 kilometer söder om Strömstad centralort. Planområdet ligger i en sluttande dalgång och avgränsas av Långesandsvägen i öster, samt kuperad naturmark som skiljer området från Långesand och Rossö hamn i norr, Garviks camping i väster och Kroken i söder. Planområdet omfattar cirka 106 000 kvadratmeter (10,6 ha) och berör ett sextiotal bostadsfastigheter.



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

Markägare

Övervägande delar av allmän platsmark för huvudväg (Långesandsvägen) är i kommunal ägo. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo. I området finns fem samfälligheter.

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-P92/3 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 föreslagna ändring

- Plankarta
- Planbeskrivning, ändring av detaljplan (aktuell handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning, upprättad av MEXL 2024-03-19

2. Planeringsförutsättningar

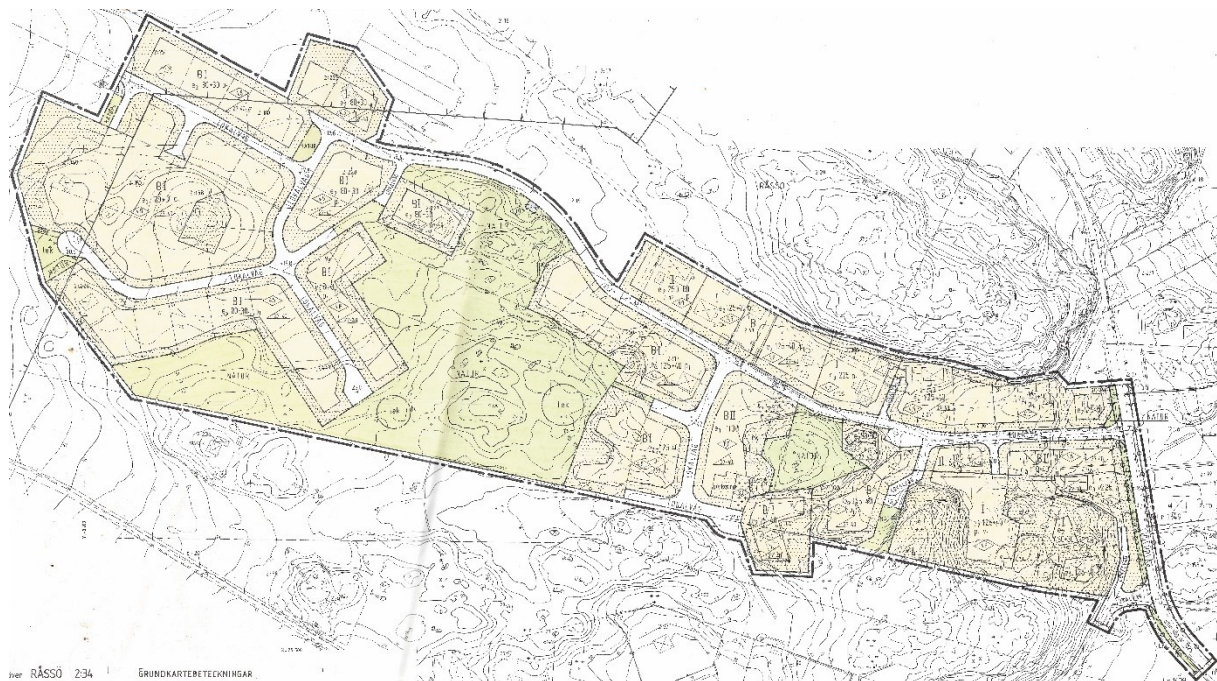
Översiktsplan

Planområdet överensstämmer med översiktsplanen och FÖP Södra kustområdet (antagna av KF 2013-10-24) där det pekas ut som område med detaljplan respektive befintligt bebyggelseområde. FÖP Södra kustområdet beskriver hur byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas, samt att byggnader ska anpassas till befintlig omgivande bebyggelse vad gäller form, skala, färgsättning och material, men att det i vissa fall kan vara möjligt med en modern utformning av en byggnad om utformning och placering innebär att helhetsintrycket av berört landskap bibehålls.

Gällande detaljplan

Detaljplan för Råssö 2:34 m fl antogs av kommunfullmäktige 1991-11-28 och vann laga kraft 1991-12-30. Detaljplanen har akt nr 1486-P92/3. Planens syfte är att möjliggöra byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende. I planen finns bestämmelser om minsta respektive största taklutning i grader och att taken ska utformas som sadeltak av betongpannor eller i liknande material i röd färg. Det är dessa bestämmelser som påverkas av aktuellt planförslag. Förslag till ändring redogörs för i nästa kapitel, 3. *Beskrivning av planförslaget.*

Genomförandetiden är angiven till 15 år från den dag beslut om antagande vunnit laga kraft. Det finns således ingen pågående genomförandetid. Gällande detaljplan omfattas av äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).



Plankarta, utklipp från gällande detaljplan.

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.

Detaljplan för del av Rossö 2:16 m fl

Planen (aktnr 1486 P2021/1) vann laga kraft 2021-05-28 och ligger direkt norr om gällande detaljplan för Råssö 2:34 m fl, utmed planområdets huvudgata och mellan det västra och östra bebyggelseområdet inom aktuellt planområde. I detaljplanens syfte står det att planen ska bidra till att skapa nya bostäder som främjar helårsboende och ett levande lokalsamhälle. Utseende för tak eller fasader regleras ej i planen.



Plankarta, utklipp från detaljplan för del av Rossö 2:16 m fl.

Kulturmiljö

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Rossö-Rundö. Riksintresset motiveras av skärgårdsmiljö präglad av jordbruk kombinerat med fiske. Bebyggelsemiljön har en tät karaktär till följd av ett stort antal hemmansklyvningar och en ökad satsning på fisket under 1800-talets senare hälft. Detta tar sig bland annat i uttryck genom den marina miljön vid sundet och Rossö hamn nordost om planområdet, samt den bebyggelse som är koncentrerad utmed vägen dit, vilket bebyggelsemiljön i östra planområdet är en del av.



Riksintresse för kulturmiljövård Rossö-Rundö inom rasterat område, utklipp från digitala kommunkartan.

I Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård Rossö/Rundö (2001:7) ingår Höjden som ett delområde för inventeringen, där bebyggelse inom nio fastigheter i planrådets östra del beskrivs och värderas utifrån dess betydelse i riksintressemiljön, bevarandegrad och kulturhistoriska värde.



Utpekade fastigheter, utklipp från Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård.

Bygglövsbefrielsen för solcellspaneler gäller inte på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, vare sig de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller ej. Det innebär dock inte att sådana solenergianläggningar som monteras på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla alltid är bygglövspliktiga. En bedömning måste göras i varje enskilt fall om solenergianläggningen avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och därför kräver bygglövs.

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 takmaterial och takfärg tas bort.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat takutseende i delar av planområdet avseende taklutning, takmaterial och takfärg. Bedömningen görs att berörda delar av planområdet i regel saknar kulturhistoriska motiv för att föreslagen reglering av platsen skulle vara olämplig. 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 eller 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 2010:900) 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. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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.

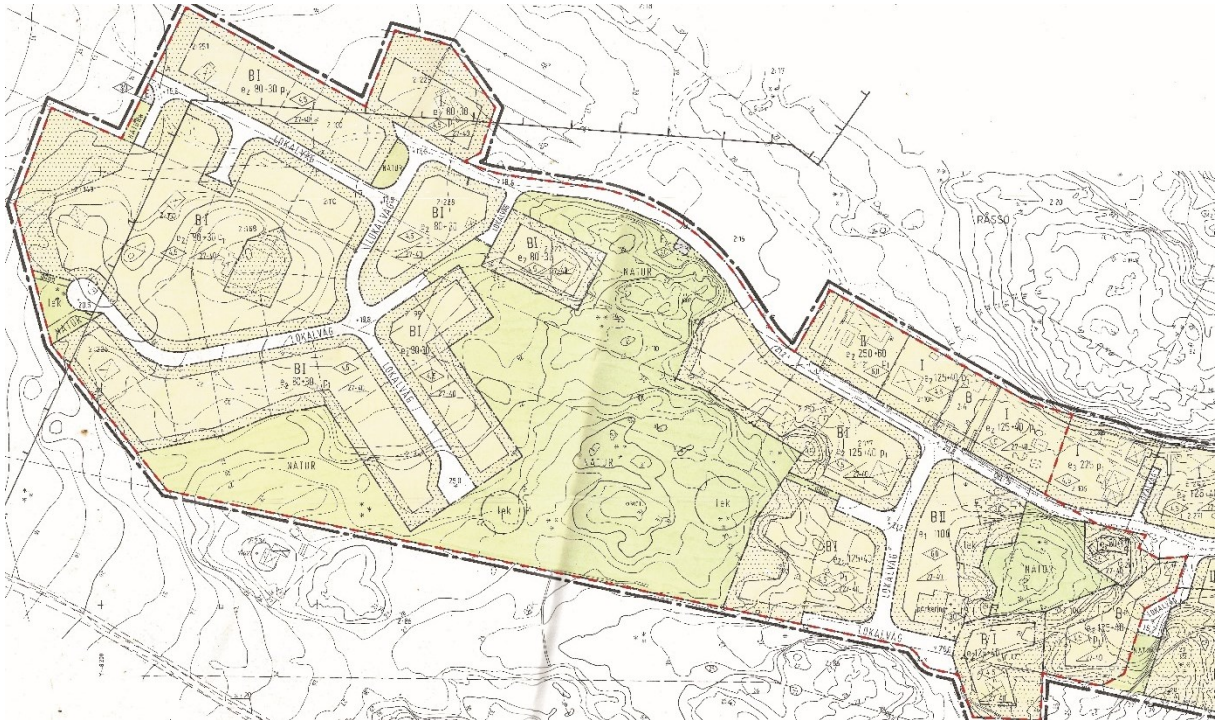
Planbestämmelser som upphävs

Ändringen illustreras med röd färg i plankartan för de bestämmelser som tas bort. I följande avsnitt ges en mer ingående beskrivning och motiv till föreslagen ändring.

Efter dialog med Lars Rydbom, författare till Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård på Rossö/Rundö (2001:7), föreslås bestämmelsen om tak av betong eller liknande material tas bort för hela planområdet. Detta då bestämmelsen innebär en ökad risk för förvanskning av bebyggelseområdets kulturhistoriska värden då utpekad bebyggelse inom riksintresse för kulturmiljö karaktäriseras av lertegel och ej av betongpannor. Dialogen ligger även till grund för de avvägningar som gjorts i samband med gränsdragning för var planen fortsatt ska reglera röda tak.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat och planerligt takutseende i området. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till solceller på tak inom kvartersmarkmark för bostäder i de västra delarna av planområdet. Detta då planen inte längre begränsar takens utseende till tak av betongpannor eller i liknande material i röd färg. Att stryka gällande bestämmelse om röda tak för delar av planområdet innebär även att huvudbyggnader med svarta tak som är äldre än planen inte längre skulle vara planstridiga.

Planområdets östra delar regleras fortsatt av bestämmelser om röda tak i ändringsförslaget på grund av riksintresset för kulturmiljövård. Detta då de väl exponerade röda taken i östra planområdet bidrar till den karaktäristiska bebyggelsemiljö och kulturhistoriska landskapsbild som riksintresset för Rossö tar sig i uttryck genom, där bebyggelsen längst ned i Höjdens dalgång skapar en genuin upplevelse av kulturmiljön från Langesandsvägen.

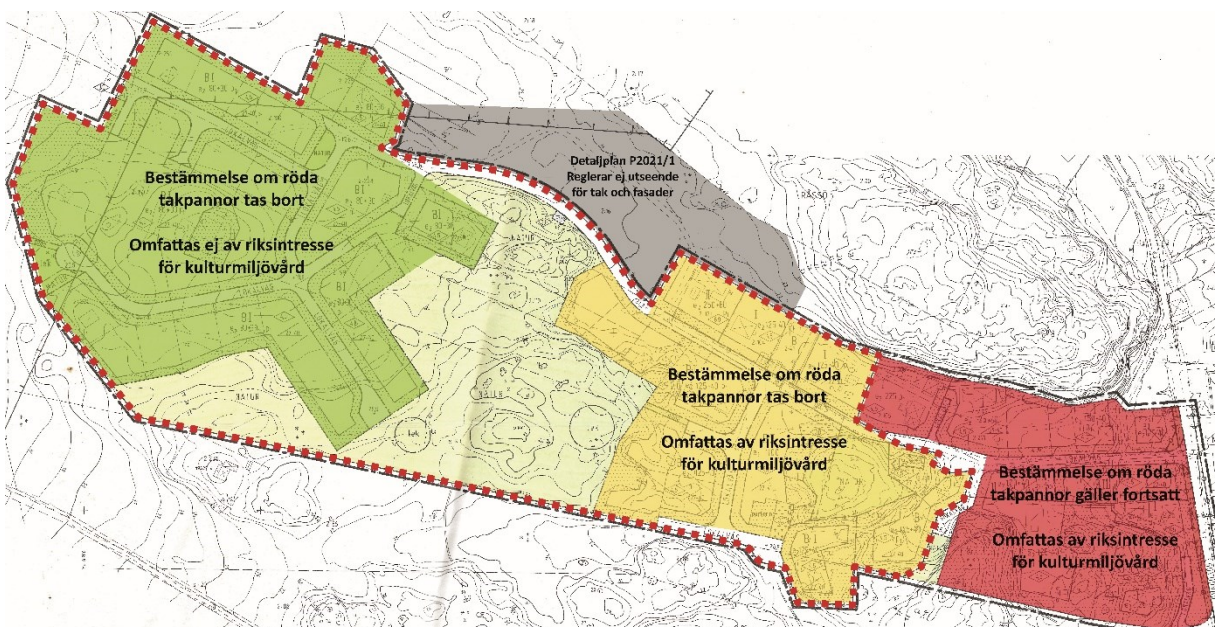


Utseende

Borttagande av genomstrukna delar av takbestämmelsen inom hela planområdet, samt borttagande av bestämmelser om takmaterial och takfärg inom röd streckat område.

- Fasader skall utföras av vertikal eller horisontell träpanel med färganpassning till såväl omgivande natur som omgivande bebyggelse.
- - - - - Taken skall utformas som sadeltak av ~~betongpannor eller liknande material~~ i röd färg.

Röd streckat område och borttagande av egenskapsbestämmelser om takutseende, utklipp från ändrad plankarta.

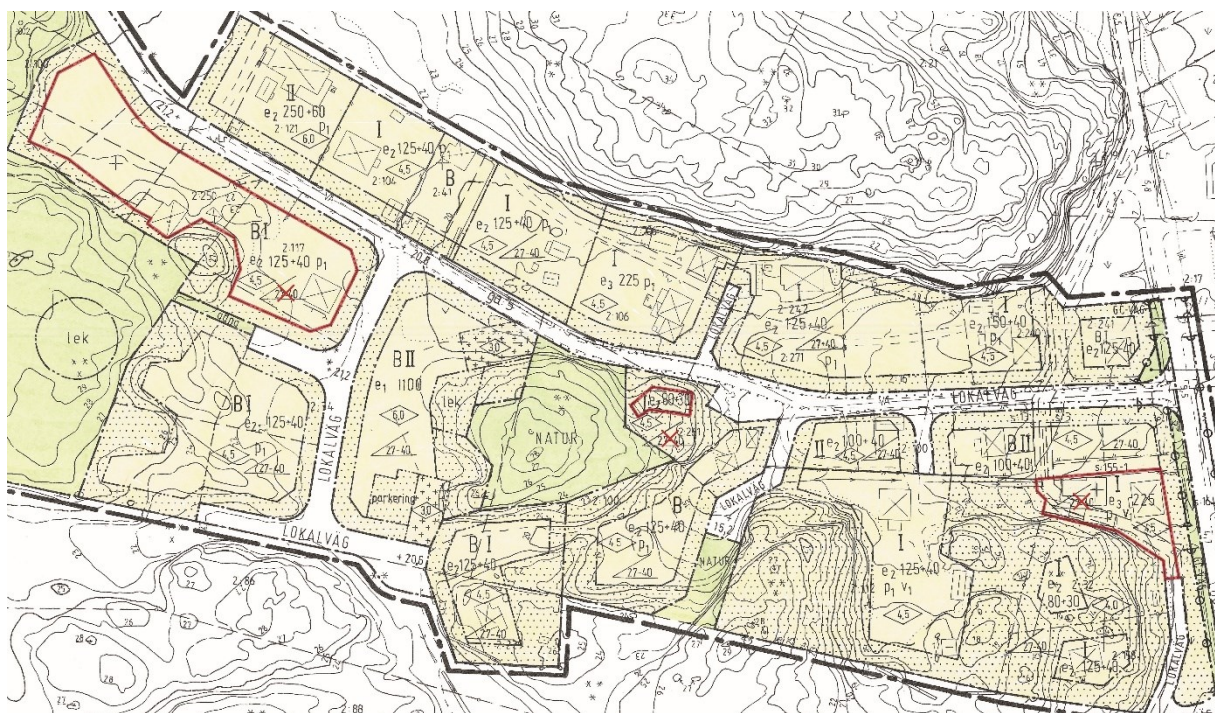


Hur olika delar av planområdet förhåller sig till bestämmelsen om röda tak och riksintresse för kulturmiljövård.

Delar av det område där bestämmelsen om röda tak tas bort omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård, inklusive bebyggelse som pekats ut som betydelsefull i Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård (2001:7). Berört område utgör inte lika tydligt en del av riksintresset då det mer eller mindre är avskärmat från den mer karaktäristiska bebyggelsemiljön längre ned i dalgången. Gränsdragningen motiveras även av huruvida

bebyggelsen geografiskt och eller visuellt hör ihop med eller avviker från de karaktärsdrag som bebyggelsen i östra planområdet delar, som byggnadsutformning och färg på tak och fasader.

Bygglövsbefrielsen för solcellspaneler gäller inte på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, vare sig de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller ej. Det innebär dock inte att sådana solenergianläggningar som monteras på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla alltid är bygglövspliktiga. I område där bestämmelse om röda tak tas bort och som samtidigt omfattas av riksintresse för kulturmiljövård måste en bedömning göras i varje enskilt fall huruvida förändrat takutseende och solceller på tak avsevärt påverkar riksintresset negativt eller ej med hänsyn till placering, utformning och byggnadens eller bebyggelseområdets kulturhistoriska värde. Bedömning om eventuell förvanskning bör lämpligtvis utgå från riksintresset för kulturmiljövård, 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Bohusläns museums bebyggelseinventering (2001:7) eller likvärdigt underlag.



Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. Uthus/garage får ges en byggnadshöjd av högst 2.5 meter.



Minsta resp. största taklutning i grader

Borttagande av bestämmelse om taklutning där symbol är genomstruken (X) i plankartan.

Strukna bestämmelser om taklutning samt röd linje runt berörda områden, utklipp från ändrad plankarta.

Föreslagen ändring innebär att bestämmelse om minsta respektive största taklutning i grader stryks inom tre egenskapsområden. Gällande plan reglerar att taklutning ska vara 27–40 grader inom de tre områdena, vilket innebär att det finns bebyggelse äldre än planen som är planstridig till följd av förflack eller brant taklutning i förhållande till vad som medges i planen. Planstridig bebyggelse i det östra området pekas ut som betydelsefull i Bohusläns museums bebyggelseinventering av riksintressen för kulturmiljövård (2001:7), vilket ytterligare motiverar borttagande av områdets taklutningsbestämmelse för juridiskt stöd till befintlig takutformning.

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 ändras 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	16 januari – 11 februari 2024
Granskning	4 april – 24 april 2024 (aktuellt skede)
Antagande	Q2 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

Ändringen innebär ingen ändring av huvudmannaskap.

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
2024-03-26

Leo Westlin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef