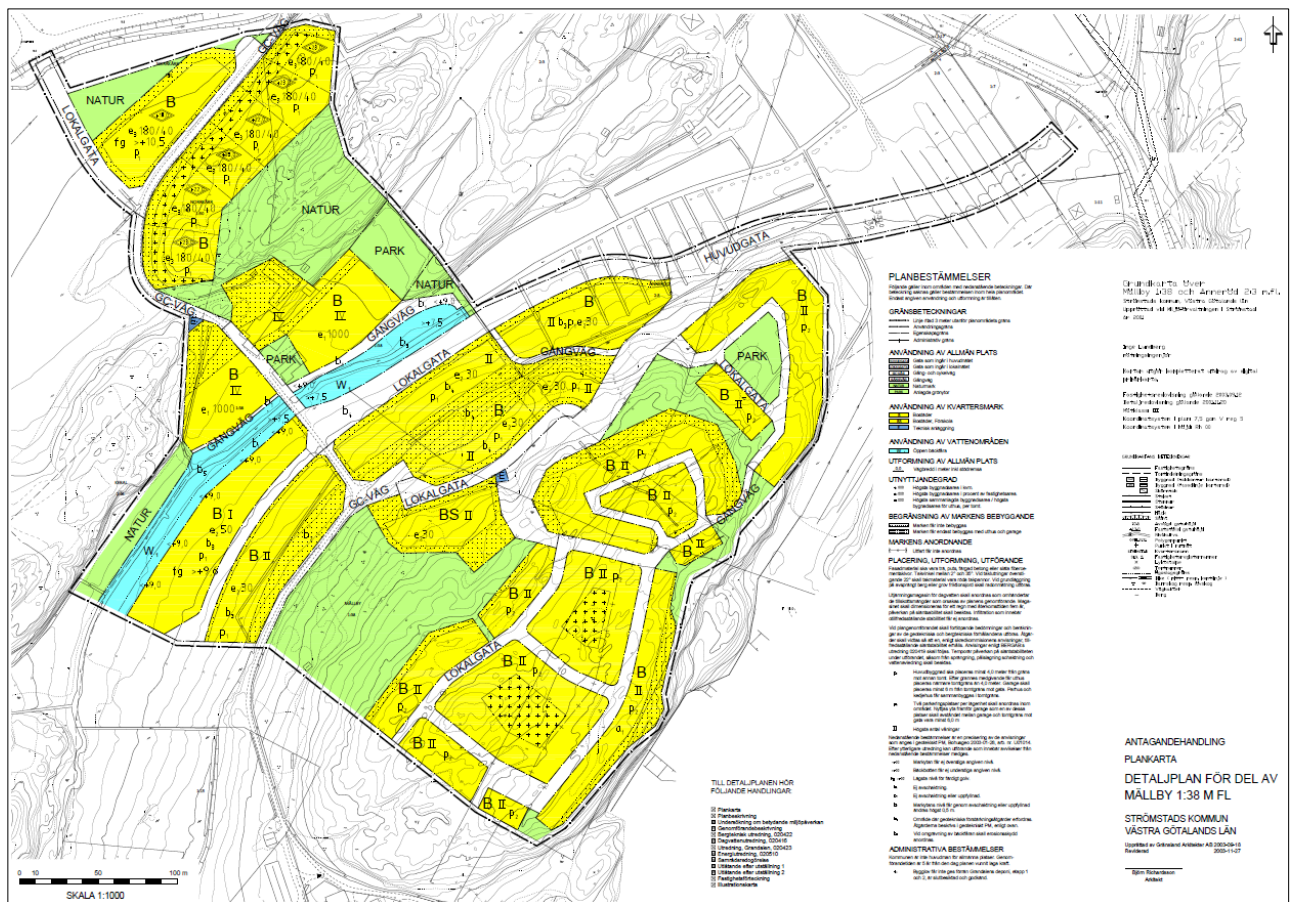




Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Del av Mällby 1:38 m.fl.



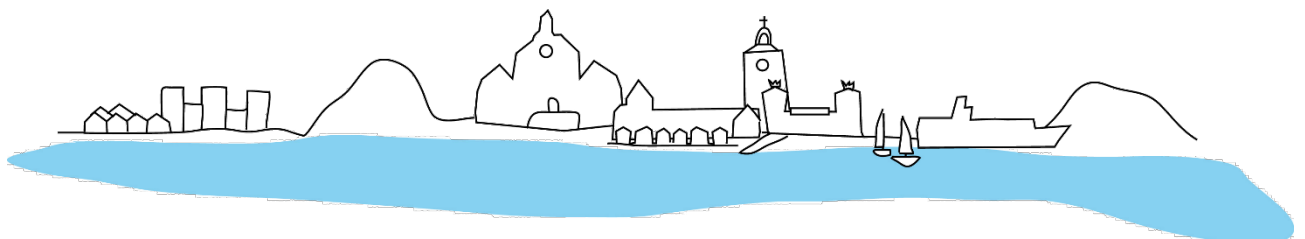
Antagandehandling
Upprättad 2023-06-16
Senast ändrad 2024-01-31

SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för del av Mällby 1:38 m.fl. (som antogs av KF 2004-02-12 och vann laga kraft 2006-05-18).

Planförslaget innebär borttagande av en egenskapsbestämmelse som reglerar bebyggelsens takutseende. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. 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.

Denna ändring består av en plankarta som är juridiskt bindande. Plankartan redovisas i sin ändrade form. Ändringen illustreras i plankartan med röd genomstrykning för den egenskapsbestämmelse som tas bort. Till ändringen hör denna planbeskrivning som är tänkt att underlätta förståelsen av ändringens innebörd och syfte. Förslaget tas fram enligt PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5. Gällande planbestämmelser omfattas av PBL 1987:10 (äldre Plan- och bygglag).



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Bakgrund	1
Gällande detaljplans syfte och huvuddrag (detaljplan akt nr 1486-72)	1
Planförslagets syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplan	4
Planuppdrag	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
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 Mällby 1:38 m.fl.

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som ställer krav på röda takpannor för de tak som har en högre taklutning än 22°. Detta gör att bebyggelsen som omfattas av bestämmelsen inte är möjlig att utveckla med solceller på tak.

Gällande detaljplans syfte och huvuddrag (detaljplan akt nr 1486-72)

Planens syfte är att åstadkomma nya bostäder i nära anslutning till tätorten Strömstad. Bostäderna får olika inriktning och utformning, från friliggande villor till flerfamiljshus i fyra våningar. Tillfartsvägar till planområdet anordnas från Ringvägen på två ställen, dels mittemot avtaget mot Hällestrand och dels längre västerut. Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avlopp. Den bäck som genomkorsar området ges en ny fördämning, i samma höjd som tidigare, för att inte ändra dagvattensituationen och för att skapa en damm i områdets centrala delar. Genomförandet av planen samordnas med utvecklingen av den kommunala deponin Grandalen, som ligger strax söder om planområdet. Området kommer att byggas ut etappvis.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan och ändringen innebär ett borttagande av planbestämmelsen ”vid taklutningar överstigande 22° skall takmaterial vara röda takpannor”. Någon ny genomförandetid ska därför inte bestämmas. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Bestämmelsen som utgår reglerar endast takmaterial och takfärg. 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 ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

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 ett större sammanhängande bostadsområde med en varierad bebyggelse som i huvudsak rymmer flerfamiljshus, radhus och friliggande enbostadshus. Området är ännu inte helt utbyggt. Ytan som omfattas är ca 140 000 kvadratmeter (ca 14 ha).



Markägare

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

Handlingar

En detaljplan består i huvudsak av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som redogör för detaljplanens innehåll. Aktuell planförslag är en ändring av en redan gällande detaljplan. Det innebär att gällande handlingar till detaljplan akt nr 1486-P72 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. Efter samrådet har en samrådsredogörelse tillkommit och efter granskning har ett granskningsutlåtande tillkommit. Till planförslaget finns också en aktuell fastighetsförteckning. 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 har gjorts. 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.

Handlingar tillhörande föreslagen ändring

- Plankarta
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Beslut om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning, MEXL 2023-11-28

Handlingar till gällande detaljplan

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Bergteknisk utredning, BERGAB 2002-04-22
- Dagvattenutredning, BBK 2002-04-16
- Konsekvensutredning, Grandalens avfallsupplag, SCANDIACONSULT 2002-04-23
- Energiutredning hWk, 2002-05-10
- Samrådsredogörelse, 2002-04-25
- Utlåtande efter utställning 1, 2003-08-28
- Utlåtande efter utställning 2, 2003-11-05
- Illustrationskarta

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Området har stöd i gällande översiktsplan (antagen av KF 2013-10-24) och pekas 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 utpekat som befintlig bebyggelse och utredningsområde för förtätning. Det finns således inga motstående intressen för området.

Gällande detaljplan

Aktuell ändring berör enbart detaljplan för del av Mällby 1:38 (Akt nr. 1486-P72, antagen KF 2004-02-12, laga kraft 2006-05-18). Planbestämmelserna infogas med bild på senare sida och sammanfattas nedan.

Markanvändning (användning av allmän plats och kvartersmark)

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 områden för natur och park (grön färg). Kvartersmarken utgörs av bostadsändamål (gul färg), teknisk anläggning (mörkblå färg) och inom ett kvarter en kombination av bostadsändamål och förskola (gul färg). Även ett vattenområde är planlagt (ljusblå färg). Längs delar av gatunätet har vägbredd inklusive stödremsa angetts i plankartan.

Kvartersmarkens möjliga byggnation begränsas genom egenskapsbestämmelser som är indelade utifrån rubrik.

Utnyttjandegrad

Bestämmelserna om utnyttjandegrad reglerar högsta möjliga byggnadsarea som beräknas på olika sätt beroende på formulering. Bestämmelsen är angiven i plankartan med en indexering av bokstaven e. Byggnadsarean är antingen angiven i procent av fastighetsarean eller i kvadratmeter för varje egenskapsområde alternativt per tomt.

Begränsning av markens utnyttjande

Viss kvartersmark är reglerad med punktprickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Med definitionen ”bebyggas” avses både byggnad och byggnadsverk likt mur och plank. Viss kvartersmark är reglerad med korsprickad mark vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus och garage.

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.

Placering, utformning, utförande

Möjlig byggnation regleras med bestämmelser om särskilt fasadmateriäl (trä, puts, färgad betong eller släta fibercementskivor) och begränsad takvinkel (2°-35°). **Vid taklutningar överstigande 22° skall takmaterial vara röda takpannor.** Det är den rödmarkerade bestämmelsen som påverkas av aktuellt planförslag. Ändringen redogörs för i kommande kapitel *Beskrivning av planförslaget*.

Inom viss kvartersmark anges att byggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot annan tomt. Undantag ges för uthus efter grannes medgivande. Garage får ej placeras närmre än 6 meter till gata. Parhus och kedjehus får sammanbyggas över fastighetsgräns.

Inom viss kvartersmark anges krav på två parkeringsplatser per lägenhet. Om parkeringsplats anordnas framför garage skall avståndet mellan garage och gata vara minst 6,0 meter.

Bebyggelsens högsta möjliga höjd anges antingen i antal våningar (romerska siffror) eller som en totalhöjd ovan angivet nollplan.

Planbestämmelserna om utförande reglerar radonmätning, dagvattenhantering och infiltration samt planbestämmelser grundade i geotekniska och bergtekniska förhållanden.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.





Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen 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.

Viss kvartersmark får ej beviljas bygglov förrän Grandalens deponi, etapp 1 och 2 är slutbesiktigad och godkänd.







PLANBESTÄMMELSER

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




GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns


ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

-  Gata som ingår i huvudnätet
-  Gata som ingår i lokalnätet
-  Gång- och cykelväg
-  Gångväg
-  Naturmark
-  Anlagda grönytor


ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Bostäder
-  Bostäder, Förskola
-  Teknisk anläggning

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

-  Öppen bäckfåra



UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

-  Vägbredd i meter inkl stödremsa

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 000 Högsta byggnadsarea i kvm.
- e_2 000 Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea.
- e_3 000 Högsta sammanlagda byggnadsarea / högsta byggnadsarea för uthus, per tomt.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

-  Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Fasadmaterial ska vara trä, puts, färgad betong eller släta fiberce-mentsklivor. Takvinkel mellan 2° och 35°. Vid taklutningar överstligande 22° skall takmaterial vara röda takpannor. Vid grundläggning på avsprängt berg eller grov friktionsjord skall radonmätning utföras.

Utjämningsmagasin för dagvatten skall anordnas som omhändertar de tillskottsmängder som orsakas av planens genomförande. Magasinet skall dimensioneras för ett regn med återkomsttiden fem år, påverkan på släntstabilitet skall beaktas. Infiltration som innebär otillfredsställande stabilitet får ej anordnas.

Vid plangenomförandet skall fortlöpande bedömningar och beräkningar av de geotekniska och bergtekniska förhållandena utföras. Åtgärder skall vidtas så att en, enligt skredkommissionens anvisningar, tillfredsställande släntstabilitet erhålls. Anvisningar enligt BERGAB:s utredning 020419 skall följas. Temporär påverkan på släntstabiliteten under utförandet, såsom från sprängning, påslagning schaktning och vattenavledning skall beaktas.

- p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gräns mot annan tomt. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter. Garage skall placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata. Parhus och kedjehus får sammanbyggas i tomtgräns.
- p_2 Två parkeringsplatser per lägenhet skall anordnas inom området. Nyttjas yta framför garage som en av dessa platser skall avståndet mellan garage och tomtgräns mot gata vara minst 6,0 m

II Högsta antal våningar

Nedanstående bestämmelser är en precisering av de anvisningar som anges i geotekniskt PM, Bohusgeo 2003-01-28, arb. nr. U01014. Efter ytterligare utredning kan utförande som innebär avvikelser från nedanstående bestämmelser medges.

- <00 Markytan får ej överstiga angiven nivå.
- >00 Bäckbotten får ej understiga angiven nivå.
- $fg >00$ Lägsta nivå för färdigt golv.
- b_1 Ej avschaktning.
- b_2 Ej avschaktning eller uppfyllnad.
- b_3 Markytans nivå får genom avschaktning eller uppfyllnad ändras högst 0,5 m.
- b_4 Område där geotekniska förstärkningsåtgärder erfordras. Åtgärderna beskrivs i geotekniskt PM, enligt ovan.
- b_5 Vid omgrävning av bäckfåran skall erosionsskydd anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

- a_1 Bygglov får inte ges förrän Grandalens deponi, etapp 1 och 2, är slutbesktad och godkänd.

Bilden ovan är ett utklipp från gällande detaljplan och visar samtliga gällande planbestämmelser. Berörd planbestämmelse pekas 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).

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.

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 följande bestämmelse tas bort ”Vid taklutningar överstigande 22° skall takmaterial vara röda takpannor”.

Konsekvenserna bedöms kunna bli en ökad flexibilitet avseende takmaterial och färg för de tak som har en högre vinkel än 22°. Det innebär att denna flexibilitet redan finns i området men enbart för tak med lägre takvinkel. Området saknar dessutom sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig för resterande byggnader i området. 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. Områdena i detaljplanen som avser kvartersmark respektive allmän plats är samma som enligt gällande detaljplan. Någon ny mark tas ej i anspråk. Exploateringens avgränsning och bebyggelsens utbredning, höjd och annan omfattning samt utseende i övrigt påverkas inte vilket innebär att ändringen inte medför någon utökad byggrätt.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra en 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) 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 en 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

Planbestämmelsen ”Vid taklutningar överstigande 22° skall takmaterialet vara röda takpannor.” utgår. Ändringen medför därmed ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring innebär att detaljplanen inte längre kommer reglera takmaterial eller takfärg. Detta kan ge fastighetsägare 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.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Fasadmaterial ska vara trä, puts, färgad betong eller släta fiberce-
mentskivor. Takvinkel mellan 2° och 35°. ~~Vid taklutningar översti-
gande 22° skall takmaterial vara röda takpannor.~~ Vid grundläggning
på avsprängt berg eller grov friktionsjord skall radonmätning utföras.

I viss utsträckning finns redan denna variation i området idag eftersom planbestämmelsen inte tillämpas på bebyggelse vars tak understiger 22°. Även viss bebyggelse med högre takvinkel än 22 avviker från idag gällande bestämmelse.



Exempel på bebyggelse i området som till viss del avviker från gällande detaljplan.

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. Ändringen 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.

Gällande detaljplan är ännu inte fullt utbyggd. Att viss mark ännu inte är exploaterad innebär att det exploateringsavtal som upprättats för gällande detaljplan ännu inte har fullföljts. Varken exploateringsavtalet eller exploatörens möjligheter att fullfölja avtalet påverkas av föreslagen ändring. Exploateringsavtalets åtaganden ska fullföljas och något nytt exploateringsavtal har inte upprättats för föreslagen ändring.

Administrativa frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Handläggning

Förslaget tas fram enligt Plan och bygglagen (PBL 2010:900) och Boverkets föreskrifter om detaljplan 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
2024-01-31

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef