



**Planbeskrivning**  
**Ändring av detaljplan för**  
**Del av Norrkärr 2:1 m fl**

antagen av KF 2010-02-18 och laga kraft 2010-03-20

**Aktnr 1486-P106**



<b>Upprättad</b>	<b>2023-12-05</b>
<b>Senast reviderad</b>	<b>2024-02-26</b>
<b>Antagen av MBN</b>	<b>2024-03-21</b>
<b>Laga kraft</b>	<b>2024-04-19</b>
<b>Akt nr</b>	<b>1486-P2024/3</b>

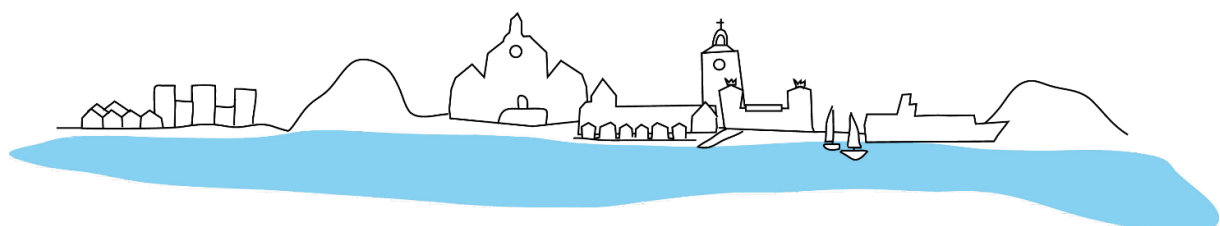
## SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för del av Norrkärr 2:1 m fl, som antogs av KF 2010-02-18 och vann laga kraft 2010-03-20.

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 för ändringens innebörd och syfte.

Planförslaget innebär borttagande av egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utseende och utformning. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler valmöjligheter ges i planen gällande byggnaders utseende och utformning, vilket öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i planområdet, 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 då planen inte längre begränsar takens utseende till röda oglaserade takpannor. 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

<b>1. Inledning</b>	<b>1</b>
Bakgrund	1
Gällande detaljplans syfte och huvuddrag	1
Planförslagets huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
<b>2. Kommunala ställningstaganden</b>	<b>3</b>
Översiktsplan	3
Gällande detaljplan	3
Planuppdrag	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
<b>3. Beskrivning av planförslaget</b>	<b>5</b>
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	5
Planbestämmelser som upphävs	5
<b>4. Genomförande</b>	<b>6</b>
Organisatoriska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska konsekvenser	7
Administrativa frågor	7

# Ändring av detaljplan för del av Norrkärr 2:1 m fl

antagen av KF 2010-02-18 och laga kraft 2010-03-20

## 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 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 tillskapa nya kommunala tomter för enbostadshus för helårsboende. Vidare redogörs för hur det finns ett stort behov av tomter i anslutning till Strömstad tätort och i Seläter finns möjlighet till en förtätning i ett befintligt bostadsområde. Den aktuella marken var kommunal vid upprättandet av planen och det fanns ett önskemål från Tekniska förvaltningen att skapa tomter i området. Gällande detaljplan (akt nr 1486-P106) vann laga kraft 2010-03-20. Genomförandetiden bestämdes till 5 år och har löpt ut.

#### Planförslagets huvuddrag

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan som i huvuddrag skapar en ökad flexibilitet och fler valmöjligheter gällande bebyggelsens utseende och takutformning. Planförslaget ryms 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. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller byggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler valmöjligheter ges i planen gällande byggnaders utseende och utformning, vilket öppnar upp för ett mer varierat och planerligt byggnadsutseende i området. En ändring enligt förslaget medför bland annat att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till att kunna montera solceller på tak.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

## Läge och areal

Planområdet är beläget i Seläter, tre kilometer nordväst om Strömstad centrum och cirka 300 meter öster om Seläterbukten. Planområdet ligger utmed båda sidorna om Caprivägen och avgränsas av Bäckevägen i söder, en bergslänt i öst och friliggande enbostadshus i norr och väst. Planområdet omfattar cirka 19 000 kvadratmeter (1,9 ha) och berör nio privata fastigheter.



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

## Markägare

All kvartersmark är i privat ägo fördelat på nio fastigheter. Allmän platsmark är i kommunal ägo.

## 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-P106 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 föreslagen ändring*

- Plankarta
- Planbeskrivning, ändring av detaljplan (aktuell handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning, upprättad av MEXL 2023-11-30

## 2. Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan

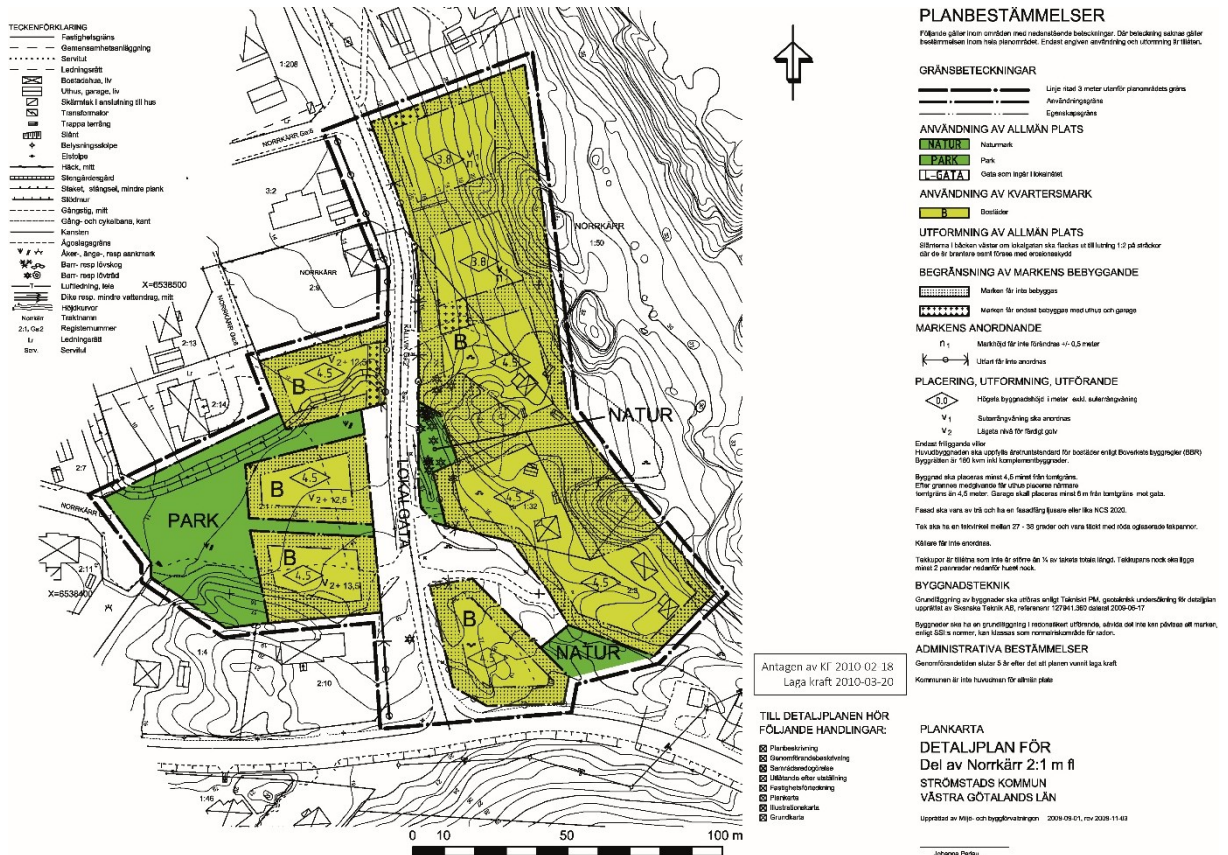
Området överensstämmer med översiktsplanen (antagen av KF 2013-10-24) och pekas ut som en del i ett större sammanhängande område för tätortsutveckling.

### Gällande detaljplan

Detaljplan för del av Norrkärr 2:1 m fl antogs av kommunfullmäktige 2010-02-18 och vann laga kraft 2010-03-20. Detaljplanen har akt nr 1486-P106. Planens syfte är att till skapa nya kommunala tomter för enbostadshus för helårsboende. Vidare redogörs för hur det finns ett stort behov av tomter i anslutning till Strömstad tätort och i Seläter finns möjlighet till en förtätning i ett befintligt bostadsområde. Den aktuella marken var kommunal vid upprättandet av planen och det fanns ett önskemål från Tekniska förvaltningen att skapa tomter i området.

I planen finns bestämmelser som berör byggnaders utseende och utformning. Fasad ska vara av trä och ha en fasadfärg ljusare eller lika med NCS2020. Tak ska ha en takvinkel mellan 27-38 grader och vara täckt med röda oglaserade takpannor. 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 5 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.

## **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 fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial tas bort.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler valmöjligheter ges i planen gällande byggnaders utseende och utformning, vilket öppnar upp för ett mer varierat och planenligt byggnadsutseende i området avseende fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial. Bedömningen görs att planområdet och dess direkta närområde saknar sådana kulturhistoriska värden att en sådan flexibilitet vore olämplig på platsen. Att planändringen möjliggör för solceller eller annan anordning på tak bedöms inte indikera någon risk för betydande miljöpåverkan. Möjliggörande för något högre nockhöjd till följd av borttagande av bestämmelse om takvinkel bedöms inte ha någon betydande påverkan på några natur- eller kulturmiljövärden.

Ändringen är av sådan liten omfattning att ändringen i sig inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Medgiven markanvändning och bygggrätt är samma som enligt gällande detaljplan. Någon ny mark tas ej i anspråk. Bestämmelser om bebyggelsens exploateringsgrad, placering, utförande eller byggnadshöjd påverkas inte.

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) 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. 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 bestämmelser som tas bort. Följande ändring görs i plankartan:

~~Fasad ska vara av trä och ha en fasadfärg ljusare eller lika NCS 2020.~~

~~Tak ska ha en takvinkel mellan 27 - 38 grader och vara täckt med röda oglaserade takpannor.~~

*Strukna egenskapsbestämmelser, utklipp från ändrad plankarta.*

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler valmöjligheter ges i planen gällande fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till solceller på tak då planen inte längre begränsar takens utseende till röda oglaserade takpannor. Samtliga huvudbyggnader i planområdet som är äldre än planen strider mer eller mindre mot gällande bestämmelser. Borttagande av bestämmelser om fasadfärg, takvinkel, takfärg och takmaterial skulle innebära att det inte längre finns någon bebyggelse äldre än planen som är planstridig. Planområdet har heller inga kulturhistoriska värden som motiverar en sådan begränsning av bebyggelsens utseende. Övrig bebyggelse i närområdet varken enhetligt följer eller regleras av ett byggnadsutseende likt gällande plan, utan det förekommer ett flertal hus med annat utseende och annan takutformning. Med ändringen skulle förutsättningarna för byggnadsutseende vara mer överensstämmande med övrig bebyggelse i närområdet. Planområdet bedöms inte ha någon tydlig visuell koppling till de mer enhetligt vitmålade bostadshusen vid Seläterbukten då områdena skiljs åt av kuperad terräng och tät vegetation, samt att bebyggelsen upprättats under olika tidsperioder. Att högsta tillåtna takvinkel på 38 grader stryks innebär att takvinkel kan höjas till 45 grader som mest utan att byggrätten påverkas. Största möjliga ökning av taknockens höjd bedöms inte ha väsentlig påverkan på grannfastigheter med avseende på utblickar och ljusinsläpp.



## 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	14 december 2023 – 14 januari 2024
Granskning	30 januari – 18 februari 2024
Antagande	Q1 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*

Allmän platsmark har oförändrat enskilt 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  
2024-02-26

Leo Westlin  
Planeringsarkitekt

Elin Solvang  
Plan- och byggchef