



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN-2023-1812

PBL 2010:900

BFS 2020:5

Planbeskrivning
Ändring av detaljplan för
Strömstad 4:16 m.fl.
Vattentornsberget

antagen av KF 1990-06-28 och laga kraft 1990-07-27

Aktnr 1486-P90/9



Upprättad	2023-12-05
Senast reviderad	2024-02-26
Antagen av MBN	2024-03-21
Laga kraft	2024-04-19
Akt nr	1486-P2024/4

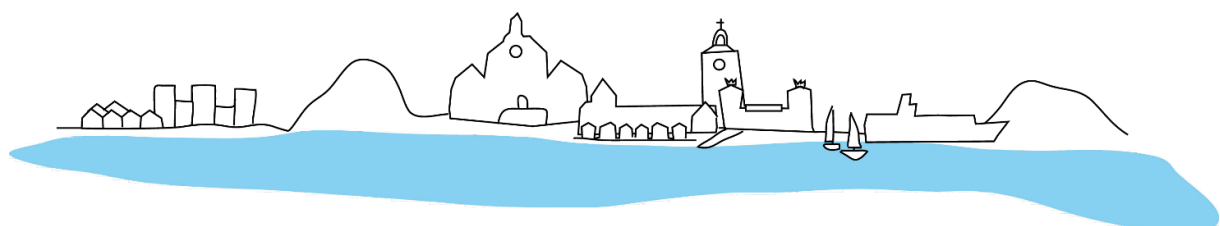
SAMMANFATTNING

Aktuellt planförslag är en ändring av detaljplan för Strömstad 4:16 m.fl. (Vattentornsberget) som antogs av KF 1990-06-28 och vann laga kraft 1990-07-27.

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. Bestämmelser som utgår är reglering av fasadfärg och takfärg. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen då bestämmelser om färg på fasader och tak utgår, vilket öppnar upp för ett mer varierat utseende på byggnader inom berörd kvartersmark. 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 att vara tegelröda. 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 huvuddrag	1
Läge och areal	2
Markägare	2
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplan	3
Planuppdrag	4
Pågående planprojekt i närområdet	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5
3. Beskrivning av planförslaget	6
Ändring av detaljplan och prövningens omfattning	6
Planbestämmelser som upphävs	6
4. Genomförande	7
Organisatoriska frågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska konsekvenser	8
Administrativa frågor	8

Ändring av detaljplan för Strömstad 4:16 m.fl. Vattentornsberget

antagen av KF 1990-06-28 och laga kraft 1990-07-27

Planbeskrivning

1. Inledning

Bakgrund

Det finns ett stigande intresse för solceller på tak. Områdets gällande detaljplan innehåller en bestämmelse som reglerar 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 inom området bereda plats till att uppföra elva småhus för helårsboende. Förslaget innebär samtidigt en ökning av allmänhetens intressen genom att större delar av Vattentornsberget utläggs som naturområde. I den äldre bebyggelsegruppen omedelbart söder om Östergatan syftar planen endast till att revidera befintliga förhållanden. Gällande detaljplan (aktnr 1486-P90/9) vann laga kraft 1990-07-27. 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 möjligheter i val av kulör på byggnaders fasader och tak. Planförslaget rymms 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 och takfärg. Ändringen medför ingen påverkan på markanvändningen eller bygggrätten. Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen då bestämmelser om färg på fasader och tak utgår, vilket öppnar upp för ett mer varierat utseende på byggnader inom berörd kvartersmark. 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 södra delen av Strömstad tätort, cirka 500 meter från Strömstad centrum. Planområdet avgränsas av Östergatan i norr, Södra Linnégatan i väst, Myrängsvägen i söder och Kv. Höjdhopparen i öst. Planområdet omfattar cirka 104 000 kvadratmeter (10,4 ha) och berör 21 bostadsfastigheter, samt en vattenreservoar och en telemast. Delar av gällande detaljplaneområde planeras att ersättas med detaljplan för del av Strömstad 4:16 m.fl. (Vattentornsberget), se *Pågående planprojekt i närområdet under 2. Kommunala ställningstaganden*.



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

Markägare

Huvuddelen av planområdet utgörs av Strömstad 4:16, vilken ägs av Strömstads kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo. I området finns två samfälligheter. Samfälligheten Strandpiparen S:1 ägs av bostadsfastigheterna i Kv. Strandpiparen och Kv. Rödbenan, medan samfälligheten Rödbenan S:1 ägs av bostadsfastigheterna i Kv. Rödbenan och förvaltas av Rödbenans Samfällighetsförening.

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-P90/9 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 pekats ut som en del i ett större sammanhängande område för tätortsutveckling.

Gällande detaljplan

Detaljplan för Strömstad 4:16 m.fl. (Vattentornsberget) antogs av kommunfullmäktige 1990-06-28 och vann laga kraft 1990-07-27. Detaljplanen har aktnr 1486-P90/9. Planens syfte är att inom området bereda plats till att uppföra elva småhus för helårsboende. Förslaget innebär samtidigt en ökning av allmänhetens intressen genom att större delar av Vattentornsberget utläggs som naturområde. I den äldre bebyggelsegruppen omedelbart söder om Östergatan syftar planen endast till att revidera befintliga förhållanden. I planen finns bestämmelser som berör byggnaders utseende. Träfasader ska målas i ljus kulör (ljusreflexion > 50 %) och taken ska vara tegelröda. 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 aktuell 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.

Pågående planprojekt i närområdet

Delar av gällande detaljplaneområde planeras att ersättas med detaljplan för del av Strömstad 4:16 m.fl. (Vattentornsberget) (dnr MBN-2019-451). Syftet med detaljplanen är att förtäta ett område i centrala Strömstad med bostäder i rad- eller parhus och friliggande hus. Tomterna i förslaget ska vara små och vara anpassade till befintlig terräng. Befintlig hållmark ska till stor del bevaras och allmänhetens tillgänglighet till kringliggande naturområden ska säkerställas. Planförslaget gick ut på samråd i slutet av 2023 (28 november – 20 december). Förslag till ny detaljplan och ändring av gällande detaljplan hanteras i två enskilda planprocesser och är oberoende av varandra. Händelseförlopp och utgång i ändringsförslaget bedöms inte påverka planförslaget för ny detaljplan i närområdet och vice versa.



Modellskiss tillhörande parallellt pågående förslag för ny detaljplan i området, Liljewall.

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 och takfärg tas bort.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen och öppnar upp för ett mer varierat byggnadsutseende i planområdet avseende fasadfärg och takfärg. 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.

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 och 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

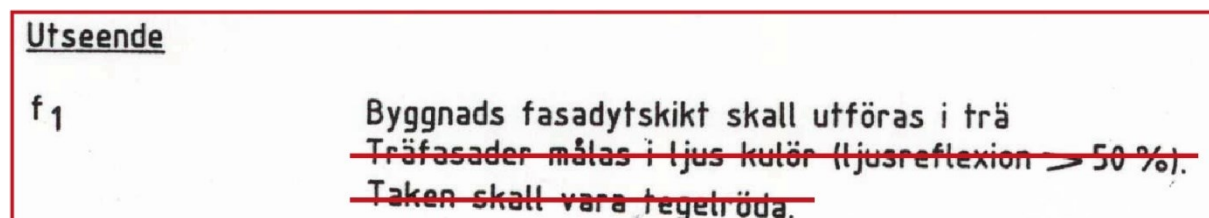
En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga 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:



Strukna egenskapsbestämmelser, utklipp från ändrad plankarta.

Konsekvenserna av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges i planen då bestämmelser om färg på fasader och tak utgår, vilket öppnar upp för ett mer varierat utseende på byggnader inom berörd kvartersmark. En ändring enligt förslaget medför att detaljplanen inte längre utgör ett hinder till solceller på tak då planen inte längre begränsar takens utseende till att vara tegetröda. Ändringen medför även att fasader inte måste målas i ljus kulör med en ljusreflexion på över 50 procent. Planområdet har inga kulturhistoriska värden som motiverar en sådan begränsning av bebyggelsens utseende, samtidigt som befintliga angränsande bostadsområden varken enhetligt följer eller regleras av ett byggnadsutseende likt gällande bestämmelser. Med ändringen skulle förutsättningarna för val av färg på fasader och tak därmed vara mer överensstämmande med övrig befintlig bebyggelse i närområdet, vilken har en mer varierande färgsättning på fasader och tak. Bebyggelsen i planområdet är visuellt avskärmad från mer kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i Strömstads stadskärna, vilka skiljs åt av annan bebyggelse, terräng och natur.

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	11 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 för gällande detaljplan har gått ut. Det finns således ingen pågående genomförandetid att ta hänsyn till under aktuell planprocess och någon ny genomförandetid börjar inte att gälla efter att föreslagen ändring vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det huvudmannaskap som bestämdes vid antagande av gällande plan från 1990 gäller fortsatt. Kommunen är oförändrat driftansvarig för all allmän platsmark och genomförandeansvarig för naturmark. Exploatören är oförändrat genomförandeansvarig för lokalgator.

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