



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Samrådshandling

2024-02-20

PLAN.2023.1503

Plannummer: xx:xxx



KOMPLETERANDE PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av
Greby 1:4 m. fl Grebbestad
Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)

Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planändringens syfte	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Planeringsunderlag.....	1
Varför ändring av detaljplan valts	3
Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen	4
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Konsekvenser och genomförandefrågor	7
Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor	7
Tekniska- och ekonomiska – genomförandefrågor	8
Fastigheter och rättigheter – konsekvenser	10
Ärendeinformation.....	10

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet är att ändra detaljplanen för en ökad flexibilitet och möjliggöra parhus inom ett delvis utbyggt området för bostäder vid området Greby i norra delen av Grebbestad. Ytterligare syfte är att ändra huvudmannaskap på cykelväg.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen som ändras är belägen utanför Grebbestads samhällsområde och det finns inga omgivande detaljplaner. Gällande detaljplan för del av Greby 1:4 m. fl har akt nummer 1435-P144 och vann laga kraft 2013-07-16. Ändringen berör kvartersmark för bostäder, allmän plats för gång och cykelväg och omfattar ett område om ca 2 ha. Planbestämmelse för bostäderna ändras avseende ”*huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns till annan tomt*” tas bort, samtidigt läggs en planbestämmelse om minsta fastighetstorlek till. Bestämmelser som reglerar våningsantal tas bort och reglerad takvinkel justeras. Huvudmannaskapet delas och kommunen tar över huvudmannaskapet för gång- och cykelvägen.

Detaljplanen upprättas och handläggs med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) eftersom den följer rekommendationerna i översiktsplanen, inte medför någon betydande miljöpåverkan eller har något påtagligt större allmänintresse.

Nu gällande översiktsplan 2030 hänvisar utvecklingen av området till den fördjupade översiktsplanen som beskriver inriktning för markanvändningen för området som ett strategiskt område för bostäder, verksamheter eller dylikt. Planändringen stämmer därmed överens med översiktsplanen.

Planeringsunderlag

Planhandlingar som hör till ändringen av detaljplanen

- Plankarta (laga kraft 2013-07-16 ändrad 2024-02-20)
- Komplettering av planbeskrivning för ändring av detaljplan (denna handling)

Planeringsunderlag

- Planbeskrivning (laga kraft 2013-07-16 justerad med information om planändring 240220)
- Genomförandebeskrivning (laga kraft 2013-07-16 justerad med information om planändring 240220)
- Utredning om betydande miljöpåverkan (2024-01-19)

Plankarta

Den ursprungliga plankartan vann lagakraft 2013-07-16 och föreslås att ändrats. Ändringarna är upprättade i en kopia på den ursprungliga plankartan, med den ursprungliga grundkartan i botten och tillhörande information.

Ändringar på plankartan är redovisade med kursiv stil och består av tillägg eller borttagande av planbestämmelser. Borttagna planbestämmelser synliggörs genom överstruken text. Samtliga ändringar förtydligas ytterligare med information inom parentes med datum för ändringen.

Kompletterande planbeskrivning

Den kompletterande planbeskrivningen (denna handling) syftar till att beskriva konsekvenserna av ändringen samt motsvara dagens lagkrav och föreskrifter. Den ursprungliga planbeskrivningen kommer fortsatt ligga tillgrund för detaljplanen och kompletteras med denna handling.

Planbeskrivning för ursprunglig detaljplan (laga kraft 2013-07-16 ändrad 2024-02-20)

Planbeskrivningen för ursprunglig detaljplanen beskriver utförligt förutsättningarna för detaljplanen. Förutsättningar som beskrivs i ursprunglig planbeskrivning så som riksintressen, infrastruktur, gestaltning, barnkonsekvenser bedöms inte att påverkas till följd av planändringen och därmed har inga ytterliga utredningar eller justeringar genomförts i ursprunglig planbeskrivning.

Planändringen påverkar därmed inte förutsättningarna som låg tillgrund för avvägningar gällande markens lämplighet som står beskrivna i ursprunglig planbeskrivning. Ursprunglig planbeskrivningen har förtydligats med information om planändringen och redovisas med tillägg av text i kursiv stil samt datum för ändringen inom parentes.

Genomförandebeskrivning för ursprunglig detaljplan (laga kraft 2013-07-16 ändrad 2024-02-20)

Genomförandebeskrivningen i den ursprungliga detaljplanen beskriver genomförandet och driftansvar för hela planområdet. Genomförandetiden för ursprunglig detaljplan har löpt ut och stora delar av genomförandet är färdigställt. Planändringen påverkar dem delar som berör genomförande och driftansvar för G/C-vägen.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med information om planändringen och redovisas med tillägg av text i kursiv stil samt datum för ändringen inom parentes.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap. 6 § miljöbalken och resulterar i att kommunen bedömer att planändringen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I ursprunglig detaljplan har en miljökonsekvensbeskrivning arbetats fram där framförallt påverkan på natur och kulturvärden studerats. Ändringen av detaljplanen påverkar inte dessa värden och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Grundkarta

Grundkarta har inte upprättats för ändringen av detaljplan eftersom det bedöms vara onödigt i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 8 §. Grundkartan som upprättades i samband med ursprunglig detaljplan 2012-08-25 stämmer inte överens med dagens topografi eller fastighetsindelning men grundkartan saknar betydelse för syftet med ändringen.

Ny fastighetsförteckning tas fram i samband med samråd, för att säkerställa att berörda delges information om ändringen.

Varför ändring av detaljplan valts

En ändring måste rymmas inom syftet för ursprunglig detaljplan. Ursprunglig detaljplans syfte beskrivs på följande vis:

”Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av ett verksamhetsområde för lätt industri i anslutning till Grebbestad tätort. Inriktningen för det planerade verksamhetsområdet är småindustri, hantverk samt handel / kontor. I planen ingår också att ge byggrätt för befintlig båtförvaringsverksamhet som idag inte är detaljplanelagd.

En del i planens syfte är också att pröva tomter för friliggande villor. Det planerade verksamhetsområdets yta omfattar ca 4,7 ha. Tillkommande ytor för bostadsbebyggelse omfattar ca 1,4 ha.”

Planändringen stämmer överens med syftet i ursprunglig detaljplan och påverkar inte de förutsättningar som ligger till grund för lämplighetsbedömningen som genomfördes vid framtagande av ursprunglig detaljplan.

I syftet beskrivs dock orden ”friliggande villor”, dagens definition av friliggande småhus är att det inte är sammanbyggt med hus på grannfastighet.

Genom planändringen kommer denna del av syftet påverkas eftersom hus kan byggas samman i gräns. Planbeskrivningen för ursprunglig detaljplan beskriver vilka förutsättningar som var avgörande för val av planbestämmelser så som att tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig natur- och kulturmiljö. Genom ett tillägg av planbestämmelse i form av minsta fastighetstorlek kommer andelen byggrätter att begränsas och tillsammans med andra ursprunglig planbestämmelser kommer bebyggelsen att upplevas som friliggande vilket intentionen i planbeskrivningen beskriver.

Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

Under detaljplanläggningen ska allmänna intressen vägas mot enskilda intressen och finna lösningar så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt.

Ändringen av detaljplanen medför för bostäderna flexibla planbestämmelser och möjliggör ett mer varierat bostadsutbud. Flera bostadsenheter kan byggas ihop. Tillsammans med andra bestämmelser och ett tillägg i form av minsta fastighetstorlek kommer exploateringsgraden endast påverkas marginellt.

Bestämmelse om våningsantal föreslås att tas bort och reglerar takvinkel föreslås att ändras från ursprunglig detaljplans 27-35° till 22-35°. Flackare taklutning bedöms inte påverka området eller landskapet.

Enskilda fastighetsägare inom området kommer att påverkas genom att det kommer vara möjligt att bygga två våningar i stället för en våning på flera platser inom planområdet. Planbestämmelse om nockhöjd kommer även fortsättningsvis att reglera höjderna på tillkommande byggnader vilket begränsar påverkan på landskapet.

Genom kommunalt huvudmannaskap för gång och cykelvägen kommer vägen bli mer tillgänglig för allmänheten och bidra till att skapa en enhetlig förvaltning från Grebbestad till planområdet. Fastighetsägarna inom planområdet förlorar rätten att bilda gemensamhetsanläggning för gång och cykelvägen och därefter bestämma över vägens underhåll och utformning, samtidigt avsäger sig fastighetsägarna ett ansvar om drift och underhåll för vägen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Redovisning av motiv till detaljplanens regleringar har gjorts utifrån detaljplanens syfte, 2 kapitlet plan- och bygglagen samt 2 kap. 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning. Motiven som anges nedan är endast redovisade för dem bestämmelse som berörs av ändringen.

Allmän plats

G/C-väg - Gång- och cykeltrafik

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen i ursprunglig detaljplan är enskilt, i samband med planändringen förändras huvudmannaskapet genom en egenskapsbestämmelse "a" inom användningsområdet för G/C-väg till kommunalt huvudmannaskap. Under administrativa bestämmelser förtydligas huvudmannaskapet ytterligare.

Huvudmannaskapet för G/C-vägen ändras i syfte att möjliggöra en enhetlig förvaltning av G/C-vägen tillgängliggöra området för allmänheten.

I ursprunglig detaljplan begränsningar av markens byggande av den allmänna platsen genom bland annat planbestämmelsen "u". Den ursprungliga planbestämmelsen beskriver att marken ska vara tillgänglig för dagvattenanläggning. Genom ändringen av detaljplanen kommer planbestämmelsen "u" som förtydligas och inkludera markreservat för alla allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med förtydligandet är att ge planmässiga förutsättningar för de allmännyttiga ledningar för el, vatten, spillvatten och dagvatten som idag finns i G/C-vägen. Detta innebär att ledningsägare kommer få planmässiga förutsättningar för att bibehålla ledningar.

Kvartersmark

B - Bostad

I ursprunglig detaljplan regleras placering, utformning och utförande för bostäderna. I samband med planändringen tas bestämmelsen som reglerar huvudbyggnadens placering i förhållande till gräns bort för att möjliggöra syftet med ändringen; en flexiblare detaljplan och tillåta parhus.

En bestämmelse om minsta fastighetstorlek om 350 kvadratmeter läggs till för att möjliggöra att nuvarande fastigheter inom planområdet kan delas i två och samtidigt begränsa exploateringsgraden i enlighet med ursprunglig detaljplan. Exploateringsgraden begränsas med anledning av att inte förändra dem

förutsättningarna för bebyggelsen som redan är utredda under framtagande av ursprunglig detaljplan.

I ursprunglig detaljplan regleras byggnadens höjd i olika planbestämmelser, en planbestämmelse som beskriver nockhöjd och en som reglerar våningsantal och takvinkel. Bestämmelsen om våningsantal tas bort och takvinkel justeras i syfte att möjliggöra en flexiblare detaljplan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Ursprunglig detaljplans genomförandetid löpte ut 5 år efter planen vann laga kraft. En planbestämmelse som reglerar genomförandetiden för planändringen har lagts till.

Genomförandetiden i för ändringen av detaljplanen beskriver framför allt under vilken period kommunen genom sitt huvudmannaskap för gång- och cykelvägen förväntas att färdigställa marken. Genomförandetiden är 10 år från den dag då ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Motiv till föreslagen genomförandetid är att möjliggöra samordningsvinster med genomförandet av en annat pågående detaljplanearbete; Ängens förskola. Genom pågående detaljplan för Ängens förskola kommer planområdet anslutas till ett större gång- och cykelvägnät från Grebbestad. Kvartersmarken och fastighetsägare inom ändringen av planområdet påverkas genom att i en 10 års period bör inte detaljplanen ändras.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet. Ändringen av detaljplanen innebär att huvudmannaskapet är delat och förtydligas genom administrativa bestämmelse samt egenskapsbestämmelse på den allmänna platsen.

Kommunen kommer vara huvudman för markanvändningen G/C- väg och resterade delar av detaljplanen kommer fortsättningsvis vara enskilt huvudmannaskap.

KONSEKVENSER OCH GENOMFÖRANDEFRÅGOR

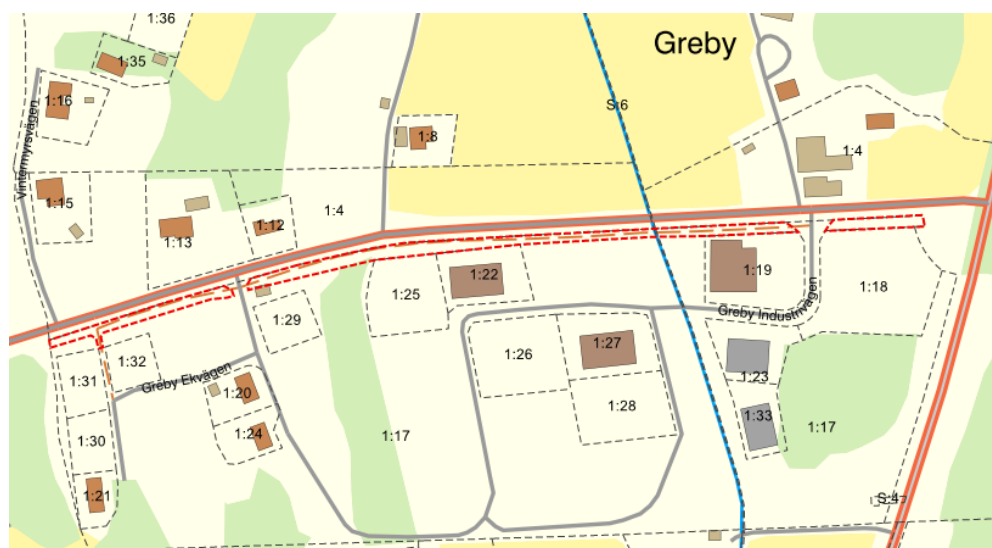
Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor

Skyldighet inlösen, huvudman

I 14 kap. 14, 15, 18 § plan- och bygglagen (2014:900) står att läsa vilken skyldighet huvudmannen har berörande inlösen av mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats eller annat än enskilt byggande. Kommunen blir genom planändringen huvudman för G/C-vägen och kommer lösa in marken. G/C-vägen som idag är belägen på fastigheten Greby 1:17 föreslås att regleras till en kommunalägd fastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka om reglering av marken i samband med lagakraftvunnen detaljplan och står för samtliga förrättningskostnader. Kommunen har för avsikt att genomföra regleringen i samband med reglering av G/C-väg från Grebbestad.

I marken som kommunen kommer lösa in finns underjordiska ledningar. Rättigheter för respektive ledningsägare kommer genom avtal säkerställas.



Ungefärlig utbredning i rött av G/C-väg

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

Ändringen av detaljplanen innebär att bostadsfastigheterna får en planbestämmelse om minsta fastighetstorlek, planbestämmelsen begränsar byggrätten i liknande omfattning som ursprunglig detaljplan och ger fastighetsägarna möjlighet till en ökad flexibilitet genom att fastigheterna kan gå genom byggnad. Fastighetsindelningsbestämmelser får införas i detaljplanen om det behövs för att få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att på annat sätt underlätta detaljplanens genomförande. Delning av fastigheten är en möjlighet och inget krav, eventuell delning av fastigheter genomförs av lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren. För bostadsfastigheterna innebär ändringen inga ökade kostnader.

Tekniska- och ekonomiska – genomförandefrågor

Utbyggnad allmän plats

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter.

Då kommunen är huvudman för den allmänna platsen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål. I enlighet med 6 kap. 18 § plan- och bygglagen ska de platser som upplåts för allmän användning ordnas på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed. De ska i fråga om gatubredd, höjdläge och utformning i övrigt följa detaljplanen.

Kommunen kommer innan genomförandetidens slut att rusta upp befintlig gång och cykelvägen inom planområdet. Gång och cykelvägen kommer att förses med asfalt och bibehålla sin nuvarande bredd på omkring 2,5 m. Kommunen kommer ta över ansvar för befintlig gatubelysning på gång- och cykelvägen. Kommunens drift- och underhållningskostnader kommer att öka i samband med övertagandet.

Gång och cykelvägen är en fortsättning av en väg som ansluter till en pågående planering av en gång- och cykelväg i detaljplan för Ängens förskola. Nedan redovisas en kostnadsuppskattning för genomförande av ändringen.

Åtgärd	Uppskattning i t.kr	Belastar
Förrättningskostnader inom planområdet	75	Kommunen
Ersättning marköverföring inom planområdet	Förhandling pågår	Kommunen
Utbyggnad/upprustning av G/C-väg inom planområdet	500	Kommunen
Kostnad justera befintliga elledningar	100	Kommunen
Ökade driftkostnader	20	Kommunen

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

I genomförandebeskrivningen för ursprunglig detaljplan beskrivs att en samfällighet ska bildas för att sköta de gemensamma ytorna som finns i detaljplanen. Samfälligheten har inte initierats ännu och de gemensamma ytorna ägs och förvaltas av exploatör. Genom ändringen kommer delar av de gemensamma ytorna G/C-vägen att ägas och underhållas av kommunen.

Avtal

Avtal med en överenskommelse om fastighetsreglering avses att upprättas mellan kommunen och markägaren för G/C-vägen. Syftet med avtalet är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras med dess intentioner och att i olika avseenden reglera parternas åtaganden i samband med detta.

Fastigheter och rättigheter – konsekvenser

Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Greby 1:17	Upplåtelse av mark betecknad som G/C-väg tidigare enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap.	Kommunal fastighet
Ledningsrätt för vatten och avlopp, elledning, fiberledningar	Ledningsrätter och servitut under G/C -vägen ska vid behov flyttas eller upprättas för att istället belasta kommunens fastighet.	Till förmån för ledningsägarna

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn:	Tanums kommun
Detaljplanens diarienummer:	PLAN.2023.1503
Beslut om planbesked:	2023-03-01
Beslut om start av planarbete:	2023-11-21
Beslut om samråd:	2024-03-12
Beslut om granskning:	20xx-xx-xx
Beslut om antagande:	20xx-xx-xx
Detaljplanens datum för Laga kraft:	20xx-xx-xx