

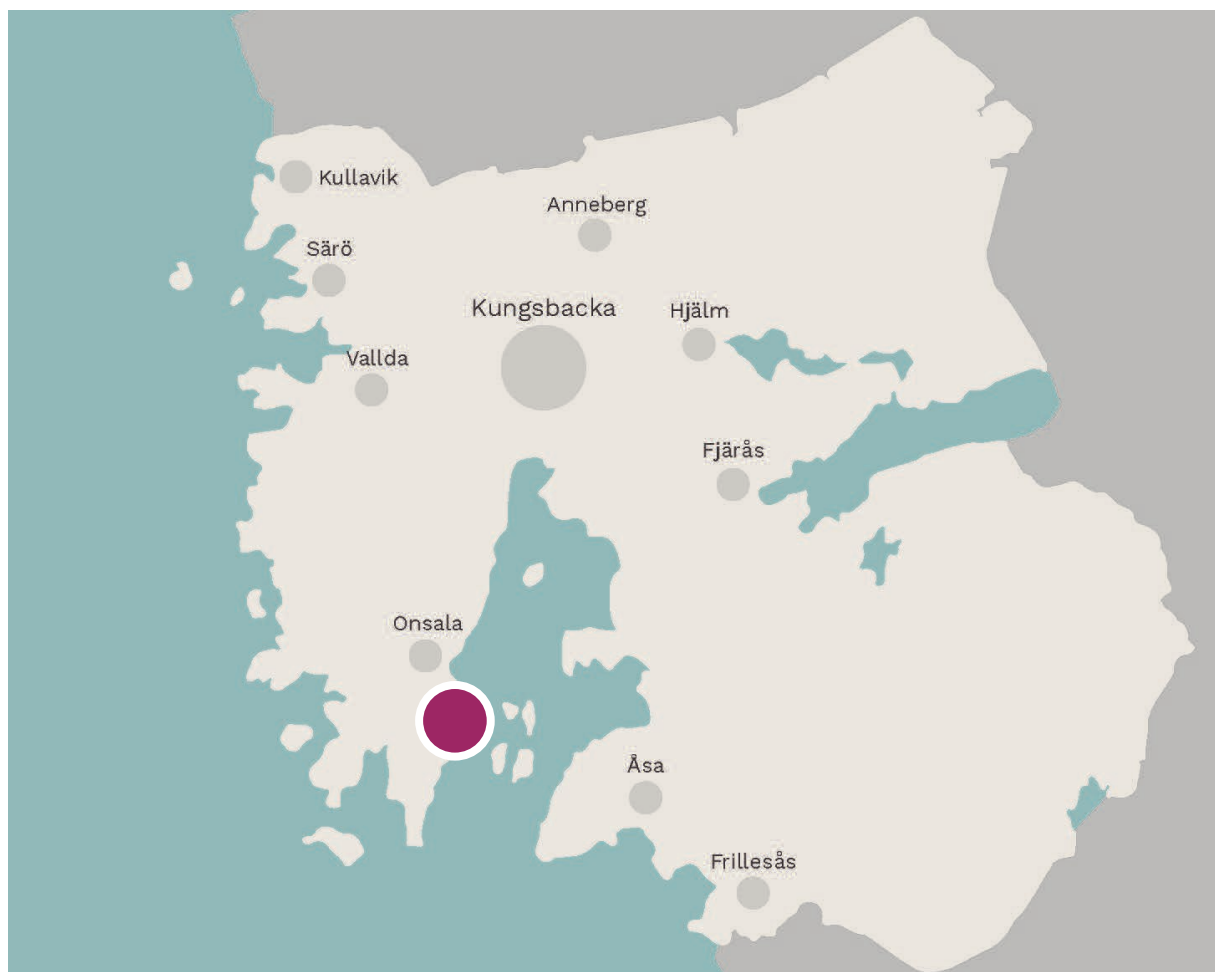


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för bostäder inom Strannegården 10:3 i Onsala



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus, genom att anpassa byggrätten till hur fastigheten, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av detaljplan för bostäder inom Strannegården 10:3 i Onsala

Diarienummer 2023-00017

Påbörjad 2023-01-30

Upprättad 2023-06-01

Handläggare: Stina Wikström, planarkitekt, stina.wikstrom@kungsbacka.se, 0300 83 40 24

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Tidplan	Samråd	Kvartal 2 2023
	Granskning	Kvartal 3 2023
	Antagande	Kvartal 4 2023

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-06-01
- Plankarta med bestämmelser, 2023-06-01
- Planbeskrivning O78, 1960-06-30
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Detaljplan O78, Laga kraft 1960-06-30
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun

Annat

- Undersökning, 2023-04-06
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-05-29

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

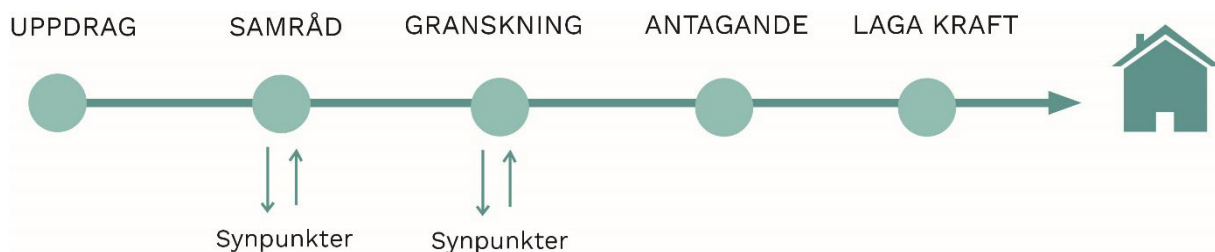
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Ärendeinformation	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Annat	3
Planprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanens innebörd.....	7
Nuläge.....	7
Hela detaljplanen	7
Varför ändring av detaljplan valts	7
Genomförandetid	7
Planbestämmelser.....	8
Användning av mark och vatten.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandefrågor	10
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen.....	10
Miljökvalitetsnormer	11
Mark och natur.....	11
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Bebyggelseområden.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Konsekvenser	12
Natur	12
Miljö	12
Miljökvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet.....	12

Riksintresse.....	12
-------------------	----

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Området för planändringen ligger i Gottskär i Onsala och utgörs av en privatägd fastighet på 2100 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och är i sin helhet ianspråktagen som privat tomt. Fastigheten ingår i detaljplan O78 som fick laga kraft 1960. Detaljplanen anger användningen bostadsändamål inom fastigheten och planändringen innebär inte någon förändring av detta. Bostadshuset är till stor del placerat inom mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Byggnadens placering har gets dispens vid prövning av bygglov 1961, vilket var möjligt enligt äldre bygglagstiftning. Placeringen hindrar dock en positiv prövning av bygglov för tillbyggnad eftersom avvikelser från detaljplanen inte är att betrakta som liten.

Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkten att ett nytt enbostadshus ska kunna uppföras eller att befintligt bostadshus ska kunna byggas till. Inom ändring av detaljplan regleras bland annat placering, nockhöjd och byggnadsarea utifrån nu gällande föreskrifter och allmänna råd.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt enbostadshus. Nuvarande detaljplan reglerar användningen inom planområdet till bostäder och detta ändras inte. Därför anser kommunen att ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte.

Ändringen innebär att ett nytt enbostadshus kan ges en friare placering inom fastigheten alternativt att befintligt enbostadshus kan byggas till. Bestämmelser tillkommer som bland annat reglerar byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns, högsta nockhöjd och takvinkel. Dessa bestämmelser ersätter äldre, mer svårtolkade bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal.

Konsekvenserna till följd av ändringen är att planområdet kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt samt att vad detaljplanen tillåter blir tydligare för omgivningen.

Kommunen gör bedömningen att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till bättre nyttjande av en sedan tidigare planlagd och ianspråktagen fastighet för bostadsändamål.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **5** år räknat från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, upphäver gällande plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

BOSTÄDER

Fastigheten som omfattas av planändringen används idag för bostadsändamål, vilket är i enlighet med nuvarande detaljplan. Användningen BOSTÄDER syftar till att möjliggöra en fortsatt markanvändning för bostadsändamål.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering B som innebär att planområdet idag har användningen bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för handels-, hantverks-, hotell- och pensionatändamål samt för samlingslokaler.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera var inom planområdet som byggnader får placeras med hänsyn till fastighetsgräns, bergsparti och siktlinjer.

Begränsningen genom så kallad prickad mark ersätter nuvarande reglering.

Fastighetsstorlek, d_1

Minsta fastighetsstorlek är 1500 m². Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten delas.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter.

Höjd på byggnadsverk, h_1

Högsta nockhöjd på ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad är 6,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 6,5 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden på omgivande bebyggelse.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om byggnadshöjd om maximalt 4,4 meter samt högst antal våningar som är begränsas till en.

Höjd på byggnadsverk, h_2

Högsta nockhöjd på ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad är 4,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på komplementbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 4,5 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och dagens behov av exempelvis fri takhöjd i ett bilgarage.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om byggnadshöjd på komplementbyggnad om maximalt 2,5 meter.

Placering, p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra huvudbyggnadens placering i förhållande till fastighetsgräns.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om avstånd till fastighetsgräns om minst 4,5 meter, vilket i sig är en tillämpning av 39 § Byggnadsstadgan.

Placering, p₂

Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra komplementbyggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om avstånd till fastighetsgräns om minst 4,5 meter, vilket i sig är en tillämpning av 39 § Byggnadsstadgan.

Takvinkel, o₁

Takvinkel för ny- och tillbyggnad ska vara mellan 20 och 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

En motsvarande bestämmelse saknas i nuvarande detaljplan.

Utformning, f₁

Endast friliggande enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast friliggande enbostadshus får finnas inom planområdet.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om att hus ska uppföras fristående samt regleringen om antalet lägenheter som även i nuvarande detaljplan är begränsat till en.

Utnyttjandegrad, e₁

Största sammanlagda byggnadsarea är 300 m² per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får tas i anspråk för byggnader.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om att maximalt en femtedel av fastigheten får bebyggas.

Utnyttjandegrad e₂

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m². Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor yta inom fastigheten som får upptas av komplementbyggnader.

Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering om maximalt 40 kvadratmeter komplementbyggnad.

Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Planområdet angränsar till allmän plats för gata och park med enskilt huvudmannaskap.

Det finns inga genomförandefrågor kopplade till planändringen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, O78, som innebär att området får tas i anspråk för bostadsändamål.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2020-11-26.

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet angränsar till riksintresse för friluftsliv – Kungsbackafjorden.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

Kustområdet i Kungsbacka kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Syftet med att peka ut detta riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Natura 2000

Planområdet ligger cirka 100 meter från Kungsbackafjorden som är ett Natura 2000-område.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Dagvatten från planområdet rinner ytledes till vattenförekomsten Yttre Kungsbackafjorden som är slutrecipienten. En mindre del rinner väster ut och når slutligen vattenförekomsten Varren. Yttre Kungsbackafjorden har statusklassningen måttlig ekologisk status samt uppnår ej kemisk status. Varren har statusklassningen god ekologisk status samt uppnår ej kemisk status.

Mark och natur

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via ytliga rinnvägar till slutrecipienterna Yttre Kungsbackafjorden och Varren.

Strandskydd

Det område som detaljplaneändringen omfattar ingår idag i detaljplan O78, en tidigare byggnadsplan som vann laga kraft 1960. Området omfattas inte av strandskydd och strandskyddet inträder inte då detaljplanen endast ändras.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. I övrigt påverkas inte planområdet av några risker eller störningar.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg undantagen en mindre yta i väster som består av ett tunt lager lera ovan berg. Berget är synligt på flera ställen inom fastigheten.

Bebyggelseområden

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget som privat tomt och bebyggt med ett enbostadshus.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Konsekvenser

Natur

Planförslaget bedöms inte få någon negativ påverkan på landskapsbilden. Den byggnadsvolym som planändringen möjliggör motsvarar den volym som nuvarande detaljplan möjliggör.

Miljö

Undersökning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Dagvatten

Planförslaget innebär endast en ändrad placering av byggnader inom planområdet och bedöms inte påverka förutsättningarna för en lokal fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att nå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten för Yttre Kungsbackafjorden och Varren.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet även fortsättningsvis kan användas för bostadsändamål. Vid ny- och tillbyggnation av bostadshus ska grunden utföras radonsäker för att minska risken för inträngande radon från berggrunden till bostadsutrymmen.

Riksintresse

Detaljplanens genomförande innebär inte någon påverkan eller negativ konsekvens på riksintressen.