



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna
9:43 m fl i Vallda



Planbeskrivning för ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna 9:43 m fl. i Vallda

Upprättad 2022-05-30

Diarienummer 2016-00094

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Handläggare

Björn Vikström, Planarkitekt 0300-83 50 13, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se

Stina Wikström, Planarkitekt 0300-83 40 24, stina.wikstrom@kungsbacka.se

Handlingar:

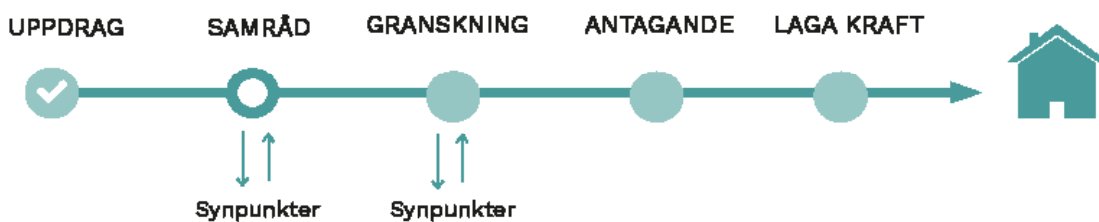
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, detaljplan V 64, laga kraft 1982-02-11
- Fastighetsförteckning, 2022-04-21 (preliminär, publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-04-08

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd juni 2022
- Granskning oktober 2022
- Antagande december 2022



Innehåll

Planprocessen.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessens olika steg	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Läge, areal och markägförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Strandskydd	7
Vatten och spillvatten.....	7
Förutsättningar i nuvarande detaljplan	7
Regleringar genom nuvarande detaljplan	7
Planändringens innebörd	8
Bestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan	8
Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan	8
Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan	9
Genomförandetid	10
Överväganden och konsekvenser	10
Nollalternativ	10
Miljökonsekvenser	10
Genomförandebeskrivning	11

Planprocessen

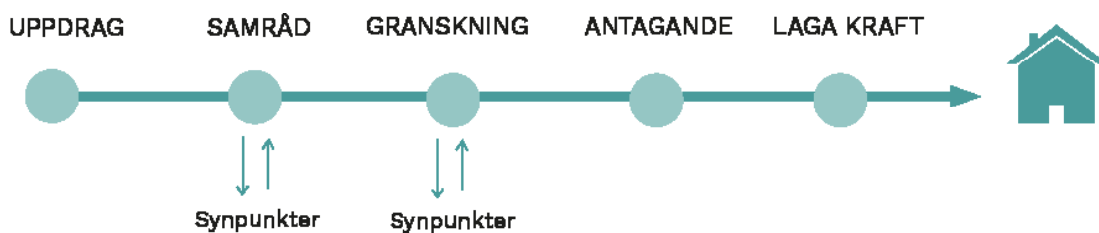
Vad är en detaljplan?

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.



Detaljplanprocessens olika steg

Detaljplanprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige, KF. Detaljplanprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett utökat planförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Information om samrådet meddelas på kommunens anslagstavla och i den lokala dagstidningen. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning tillsammans med en redogörelse av inkomna synpunkter. Information om granskningen meddelas på kommunens hemsida. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-03-09 §100 att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna 9:43 m.fl. i Vallda.

Uppdraget gavs med stöd av då aktuell översiktsplan, ÖP06, som angav att områden med kommunalt vatten och spillvatten men med en detaljplan som begränsade bebyggelsen till fritidshus skulle genomgå en planändring för att möjliggöra åretruntbostadshus.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa moderna och mer ändamålsenliga bestämmelser gällande byggrätterna inom planområdet för V64.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger längs med Lunnavägen, cirka fyra kilometer från Vallda centrum. Planområdet består idag av ett till stora delar utbyggt bostadsområde på cirka 17 hektar. Marken ägs av privatpersoner. Infrastruktur, såsom vägar och ledningar för vatten och spillvatten, är utbyggt.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse högexploaterad kust MB 4:4 och riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4:2.

Hela planområdet ingår idag i en detaljplan som tillåter mindre bostadshus. Området är till övervägande del bebyggt och all infrastruktur, vägar och ledningar, finns på plats.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas eller påverkas negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte heller påverka turism och friluftsliv negativt.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inte inom någon av de i kommunens översiktsplan utpekade utvecklingsområdena.

Detaljplaner

Inom området finns idag en gällande detaljplan, V64. Detaljplanen antogs som en byggnadsplan som vann laga kraft 1969-10-26. Avsikten med byggnadsplanen var att möjliggöra för fritidshusbebyggelse där upp till en femtedel av fastigeten fick bebyggas. Senare gjordes en planändring som vann laga kraft 1982-03-11. Ändringen innebar en minskad byggrätt till sammanlagt 80 kvadratmeter byggnadsarea. Anledningen till ändringen var att området saknade kommunalt vatten och avlopp och därför var olämpligt för åretruntbostadshus.

Detaljplanen omfattar 63 bostadsfastigheter varav 14 inte är bebyggda. Bebyggelsen utgörs både av fritidshus och större enbostadshus. Flera byggnader avviker från gällande detaljplan med avseende på byggnadsarea. Planen omfattar också allmän plats för vägar och för naturmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Strandskydd

Det område som detaljplaneändringen omfattar ingår idag i detaljplan V64, en tidigare byggnadsplan som vann laga kraft 1969. Området omfattas inte av strandskydd och strandskyddet inträder inte då detaljplanen endast ändras.

Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anläggningen är utbyggd.

Förutsättningar i nuvarande detaljplan

Inom planområdet tillåts användningen bostad och denna användning ändras inte genom planändringen. Platsen har prövats lämplig för bostadsbebyggelse genom nuvarande detaljplan och förutsättningarna för detta har inte ändrats. Nedan följer därför en kort redogörelse för de bestämmelser som gäller i nuvarande detaljplan. Inga andra förutsättningar eller intressen berörs av planändringen.

Regleringar genom nuvarande detaljplan

Nuvarande detaljplan, V64, reglerar användningen inom området till bostäder som ska uppföras fristående och i en våning. Vind får inte inredas och källare inte utföras. Byggnadshöjden begränsas till 3,5 meter och tak får inte ges en större lutning än 27 grader. Varje tomtplats får endast bebyggas med en huvudbyggnad om högst 60 kvadratmeter och en komplementbyggnad om högst 20 kvadratmeter byggnadsarea. Genom så kallad prickad mark regleras var inom fastigheterna bebyggelse får uppföras. Detaljplanen reglerar också minsta fastighetsstorlek till 900 kvadratmeter.

Nuvarande detaljplan reglerar inte bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen ska därför 39 § Byggnadsstadgan tillämpas som planbestämmelse vad gäller placering av byggnad. Detta innebär att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.



Planändringens innebörd

Avsikten med ändring av detaljplan V64 inom Lunnaberg är att anpassa planen till rådande förhållanden samt göra plansituationen inom fastigheterna mer aktuell och funktionell. Ändringen innebär justeringar av vissa planbestämmelser men följer gällande detaljplans syfte.

Genom detaljplaneändringen tydliggörs vad som är möjligt att bygga inom fastigheterna samt var byggnader ska placeras i förhållande till fastighetsgräns. Den ändrade detaljplanen innebär att fastigheter kan bebyggas med större byggnader än vad som är möjligt idag.

Den skillnad som detaljplaneändringen innebär får inte större omgivningspåverkan än den som redan idag, genom gällande detaljplan, har prövats som lämplig.

Nedan följer en redogörelse för de bestämmelser som fortsätter att gälla, bestämmelser som tillkommer samt bestämmelser som upphör att gälla.

Bestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan

Användningen inom kvartersmark regleras i nuvarande detaljplan V64 till bostadsändamål. Denna användning berörs inte genom planändringen utan är densamma även fortsättningsvis. Även nuvarande bestämmelse om minsta fastighetsstorlek fortsätter gälla. Detaljplanen fortsätter att reglera att endast fristående hus får uppföras samt att varje fastighet endast får bebyggas med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Bestämmelse om taklutning ändras inte. Även det i planen gällande utfartsförbud finns kvar.

B	Byggnadsplaneområdets användning	Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål
	Exploatering av bebyggelseområde	På med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 900 kvadratmeter.
	Exploatering av tomt	På tomtplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
	Utfartsförbud	Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med fyllda avslutningstrianglar.



Tabell 1. Bestämmelser som fortsätter att gälla inom ändring av detaljplan

Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Genom planändringen tillåts inom varje fastighet en sammanlagd byggnadsarea upp till 25 % av fastighetens storlek. Komplementbyggnadens byggnadsarea begränsas till 50 kvadratmeter.

Planändringen innebär att detaljplanen reglerar tillkommande bebyggelses placering i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelser om nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är nya och ersätter en generell bestämmelse om byggnadshöjd på 3,5 meter i nuvarande plan. Bestämmelsen om nockhöjd i kombination med en lägsta takvinkel på 25 grader innebär en teoretisk begränsning av byggnadshöjden utan att påverka möjligheten till takkupor eller frontespis. Dessa bestämmelser gäller för ny- och tillbyggnader vilket innebär att befintliga byggnader som avviker från dessa inte blir planstridiga genom planändringen.

En ny bestämmelse reglerar att endast friliggande enbostadshus är tillåtet vilket tydliggör detaljplanens syfte.

	Omfattning	Högsta nockhöjd är 6,5 meter för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad.
e ₁	Omfattning	Största byggnadsarea är 25 % per fastighet.
e ₂	Omfattning	Största byggnadsarea är 50 m ² per komplementbyggnad och fastighet.
	Omfattning	Högsta nockhöjd är 4,0 meter för ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad
p ₁	Placering	Ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
p ₁	Placering	Ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns
f ₁	Utformning	Takvinkeln för ny- och tillbyggnad får inte vara mindre än 25 grader
f ₂	Utformning	Endast friliggande enbostadshus

Tabell 2. Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Genom planändringen upphör ett antal bestämmelser att gälla. Bestämmelsen om mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark, och tillhörande bestämmelsegräns tas bort och ersätts med bestämmelser om hur byggnader ska placeras i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen om att byggnader ska placeras fristående tas också bort och ersätts med en motsvarande reglering att detaljplanen endast tillåter friliggande enbostadshus.

Bestämmelserna som begränsar antalet våningar till en, inte tillåter att vind inreds eller att källare utförs tas bort då dessa bestämmelser är kopplade till områdets tidigare användning för fritidshusbebyggelse. Av samma anledning ersätts detaljplanens reglering av maximal exploatering i syfte att möjliggöra för helårsbostäder.

	Mark som icke får bebyggas	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
	Byggnadssätt	Med B betecknad mark får bebyggas endast med hus som uppförs fristående
	Exploatering av tomt	På tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 60 m ² . Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsyta än 20 m ² .
	Byggnads utformning	På med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vindsvåning får ej inredas och källare ej utföras. På med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. På med B betecknat område får tak ej ges en större lutning mot horisontalplanet än 27 grader.

Tabell 3. Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Genomförandetid

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

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planändringen inte antas kan fastigheterna inom området inte bebyggas med större huvudbyggnad än 60 kvadratmeter. Det är sannolikt att området trots detta kommer att bebos året runt då det redan idag är så och eftersom det finns kommunalt vatten och avlopp. De fastigheter som är obebyggda kommer troligtvis att bebyggas enligt gällande plan och kompletteras med så kallade Atterfallsåtgärder för att maximera byggnadsarean. Den omgivningspåverkan som området får med gällande detaljplan bedöms därför inte skilja sig från den som en ändrad detaljplan skulle ge.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen (Samhällsbyggnadskontoret 2022-04-08) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ytvatten och dagvatten inom området rinner från området, norr ut och söder ut, på grund av topografin.

Söder ut hamnar vattnet i vattenförekomsten Knapabäcken som mynnar i kustvattenförekomsten Öckerösund. Vattenförekomsten Knapabäcken har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027. Kustvattenförekomsten Öckerösund har klassificerats till God ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status.

Norr ut hamnar vattnet i vattenförekomsten Stockaån som mynnar i kustvattenförekomsten Stallviken. Vattenförekomsten Stockaån har klassificerats till Otillfredsställande ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2033. Kustvattenförekomsten Stallviken har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status 2027.

Det planändringen möjliggör i förhållande till vad som är möjligt med gällande plan innebär en mycket liten skillnad i det vatten som lämnar området. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms därför ha marginell effekt på recipienten och bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutade miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids främst i anslutning till betydligt mer trafikerade vägar än vad som finns inom planområdet. Kungsbacka är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och utför kontinuerliga mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad.

Bedömningen kan erfarenhetsmässigt göras att MKN för luftkvalitet inte äventyras utan underskrids med marginal.

Buller

Planområdet innehåller endast små lokalgator och trafikmängderna är små. Väster om planområdet passerar Lunnavägen.

Planändringen innebär inte någon annan användning av området än vad nuvarande detaljplan bedömt som lämplig. Omfattningen av bebyggelsen påverkas inte heller och planändringen innebär därför inte mer fordonstrafik till och från platsen. Därför är det en rimlig bedömning att bullernivåerna inte kommer att påverkas av att detaljplanerna genomförs.

Genomförande beskrivning

Ändringen av detaljplanen berör endast kvartersmark där fastigheter för bostadsändamål är bildade och all infrastruktur, såsom vägar och ledningar för vatten och spillvatten, redan är utbyggt. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheterna ska bli ändamålsenliga.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt