

ANTAGANDEHANDLING

Antagandedatum BN 2024-12-12 §263

Laga kraft 2025-01-10

Plannamn KP137

Dnr BN 2023-00016

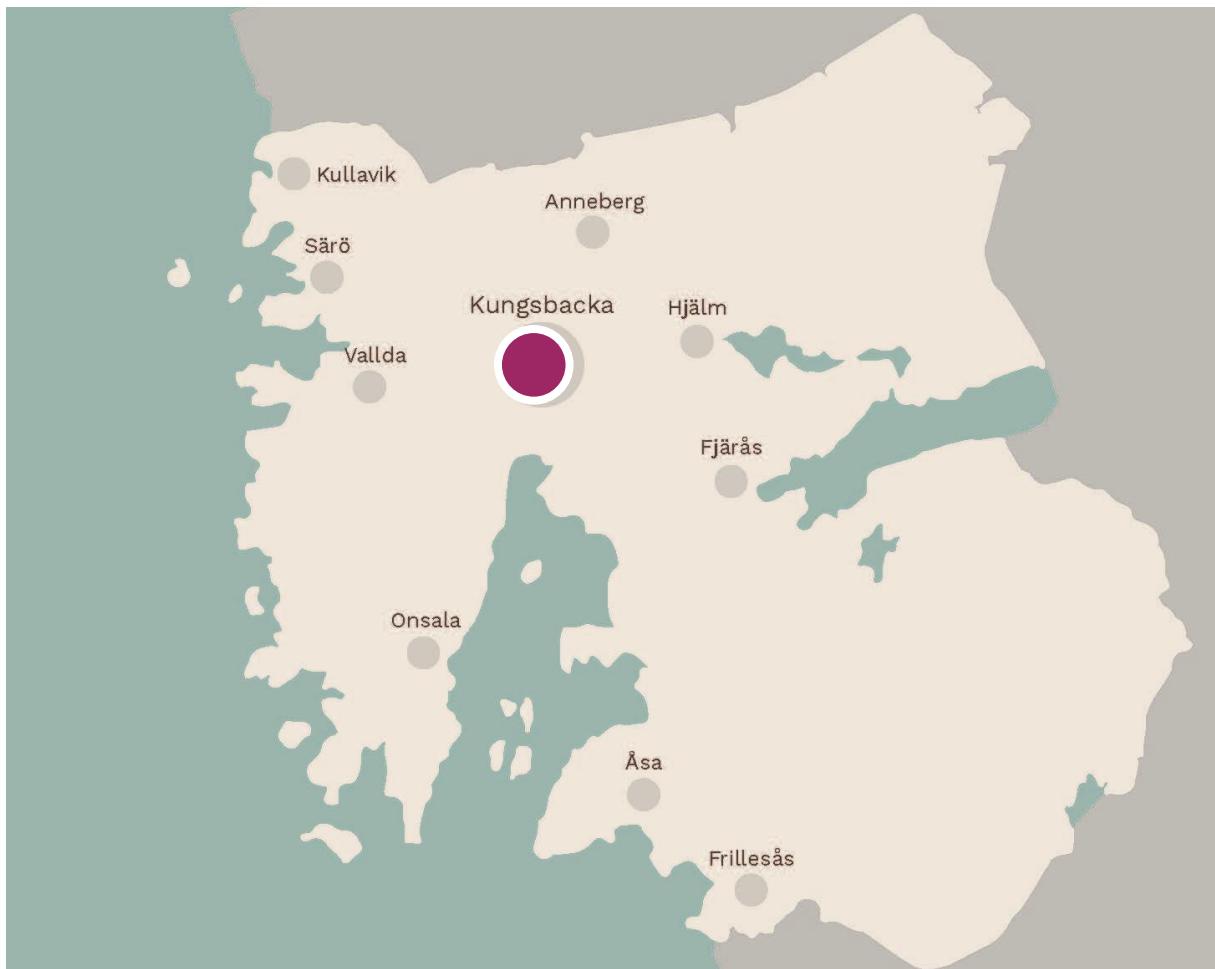


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan K35
för bostäder inom Berguven m fl
i Kungsbacka



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att anpassa byggrätten till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Syftet är också att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av del av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m fl i Kungsbacka

Diarienummer BN-2023-00016

Påbörjad 2023-01-30

Upprättad 2024-11-08

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

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-08
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-11-08
- Planbeskrivning K35, 1959-02-19

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Detaljplan K35, laga kraft 1959-02-19
- Grundkarta 1958
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun
- Undersökning, 2024-04-09
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Tjm 2024-04-23

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Detaljplanens syfte | 2 |
| Ärendeinformation | 2 |
| Planhandlingar..... | 2 |
| Planeringsunderlag | 2 |
| Kommunala | 2 |
| Detaljplanens innebörd..... | 4 |
| Nuläge..... | 4 |
| Hela detaljplanen | 5 |
| Varför ändring av detaljplan valts | 5 |
| Genomförandetid | 5 |
| Planbestämmelser..... | 6 |
| Användning av mark | 6 |
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark | 6 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 6 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 8 |
| Genomförandefrågor | 10 |
| Planeringsförutsättningar | 10 |
| Kommunala | 10 |
| Riksintressen..... | 10 |
| Miljökvalitetsnormer | 10 |
| Mark och natur..... | 10 |
| Hälsa och säkerhet | 10 |
| Bebyggelseområden..... | 11 |
| Kulturmiljö | 11 |
| Teknisk försörjning..... | 13 |
| Konsekvenser | 13 |
| Kulturmiljö | 13 |
| Miljö | 13 |
| Miljökvalitetsnormer | 13 |

Detaljplanens innebörd

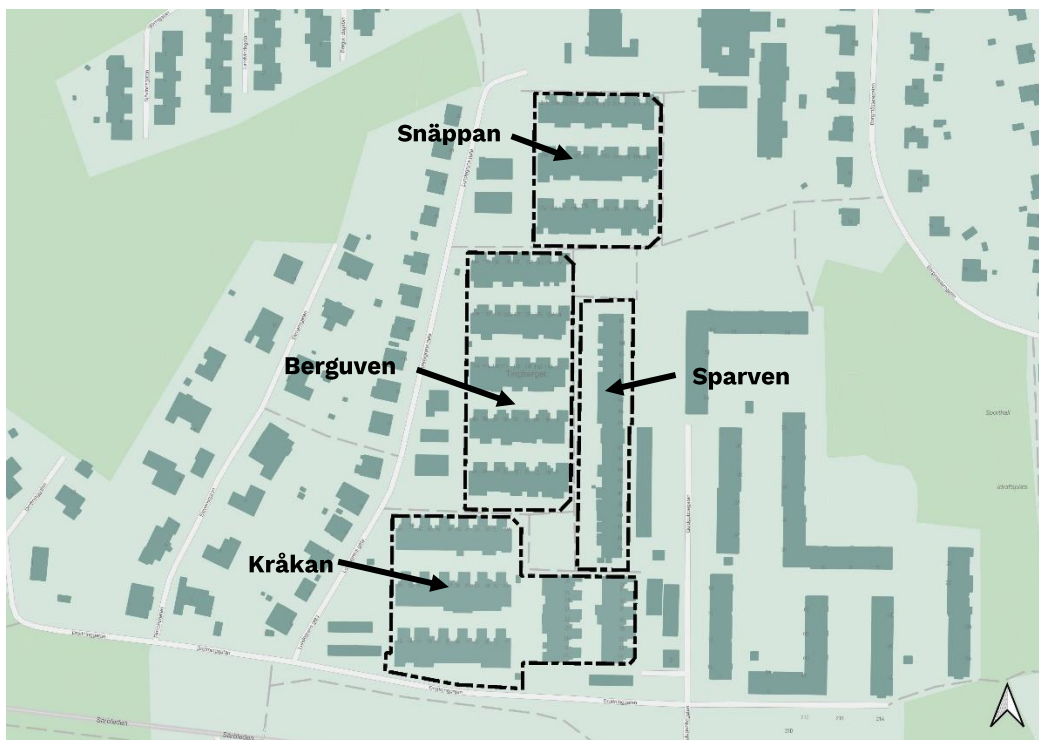
Nuläge

Planområdet omfattar bostadskvarteren Snäppan, Berguven, Kråkan och Sparven på Tingberget i Kungsbacka stad. Bebyggelsen utgörs av radhus uppförda på 1960-talet. Sammanlagt finns 152 lägenheter med äganderätt inom planområdet.

Detaljplanen K35 (1959-02-19) reglerar att bostäder inom nu aktuellt planområde ska uppföras som radhus i två plan och med en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter. Vid uppförandet på 1960-talet har byggnaderna haft en enhetlig utformning inom respektive kvarter men kvarteren skiljer sig något sinsemellan.

Radhusens placering avviker, mer eller mindre, från byggrätten inom K35. Vid entrésidan finns förråd placerade helt på mark som inte får bebyggas. Genom åren har dessutom ett antal av radhusen byggts till med uterum som även de placerats på prickad mark.

Ett av kvarteren, Sparven, skiljer sig mer från de övriga kvarteren då det är något högre, har en brantare taklutning och fasadmateriell i tegel. Detta kvarter utmärker sig också på så sätt att det inte byggts om och till i samma utsträckning som övriga kvarter. Byggnaderna är välbevarade med de flesta arkitektoniska idéerna i behåll. Enligt den bebyggelseinventering som tagits fram av Länsstyrelsen i Halland, Kulturmiljö Halland och Hallands kommuner har byggnaden inom kvarteret ett lokalt kulturhistoriskt värde, klass C. I inventeringen lyfts särskilt fasadmateriell, taktäckningsmateriell och takutformning fram som parametrar som sammantaget utgör ett kulturhistoriskt värde för bebyggelsen.



Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkten att befintliga radhus ska kunna byggas till med uterum på trädgårdssidan. För kvarteren Snäppan, Berguven och Kråkan tillåts dessutom förråd/entré i ett plan på entrésidan.

Generellt inom planområdet gäller utökad lovplikt för att uppföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel (PBL 9:5 a).

För kvarteret Sparven införs varsamhetsbestämmelse som reglerar att byggnadens karaktärsdrag ska värnas. Här gäller också utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder såsom friggebod, attefallshus, tillbyggnad och takkupor (PBL 9:4, 9:4 a och 9:4 b).

Generellt gäller att de bestämmelser som enligt detaljplan K35 gäller inom området för ändring av detaljplan upphör att gälla. Dessa bestämmelser ersätts med relevanta eller motsvarande bestämmelser med undantag för en bestämmelse som reglerar att i fasad som uppföres på mindre avstånd från gräns mot fastighetsgräns mot granntomt än 3,0 m får fönster till bonings- och arbetsrum icke anbringas. Denna bestämmelse upphör att gälla och ersätts inte.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att anpassa byggrätten till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Avsikten är också att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

Nuvarande detaljplan reglerar användningen inom planområdet till bostäder i radhus och detta ändras inte. Därför anser kommunen att ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte.

Ändringen innebär att byggrätten för radhusen ändras så att byggnadernas placering blir planerlig. Ändringen innebär också att möjliggöra tillbyggnad av uterum på trädgårdssidan. För kvarteren Snäppan, Berguven och Kråkan möjliggörs också tillbyggnad av entré/förråd på entrésidan av byggnaden. Bestämmelser tillkommer som bland annat reglerar 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 sedan tidigare planlagda och ianspråktaga fastigheter för bostadsändamål.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då ändringen av detaljplanen får 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

BOSTÄDER

Kvarteren 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 reglering B i detaljplan K35 som innebär att planområdet idag har användningen bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

Endast radhus. Syftet med bestämmelsen är att reglera att bostäder ska uppföras som radhus inom planområdet. Området är idag utbyggt med radhus och denna utformning bedöms som lämplig även fortsättningsvis.

Bestämmelsen ersätter reglering av byggnadsätt i detaljplan K35 som innebär att området endast får bebyggas med enfamiljshus, radhus.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9:5 a. Syftet med bestämmelsen är att hindra tillbyggnader i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdelar som strider mot detaljplanen. Genom planändringen möjliggörs tillbyggnad med uterum och förråd/entré. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare tillbyggnader, likt de som avses i PBL 9:5 a inte är lämpliga, särskilt med tanke på att de endast kan ske om närmsta granne är positivt inställd till åtgärden, eftersom de placeras närmare gräns än 4,5 meter.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

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

Begränsningen genom så kallad prickad mark ersätter nuvarande reglering.

Marken med korsprickar får endast förses med uterum och plank för att anordna en skyddad uteplats.

En motsvarande bestämmelse om korsprickad mark saknas i detaljplan K35.

Inom område med beteckningen **ö1** får inte plank uppföras. Syftet med bestämmelsen är att värna kvarterets kulturhistoriska värden.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Höjd på byggnadsverk, h₁

Högsta nockhöjd på ny- och tillbyggnad är 2,7 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen på ny- och tillbyggnad av utrymmen för entré och förråd som placeras på radhusens entrésida. Samma bestämmelse reglerar också utformningen av uterum som placeras på radhusens trädgårdssida. Regleringen möjliggör för byggnad i ett plan.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Höjd på byggnadsverk, h₂

Högsta nockhöjd är 8,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för radhusbyggnaderna och möjliggör byggnader i två våningsplan. Befintliga byggnader ryms inom denna nockhöjd.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan K35 som anger största höjd på byggnad till 7,0 meter.

Takvinkel, o₁

Största takvinkel är angivet i plankartan.

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras största takvinkel till 12 grader för den del av huvudbyggnaden som är i två plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras största takvinkel till 10 grader för den del av huvudbyggnaden som ligger på entrésidan och som är i ett plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

För kvarteret Sparven regleras största takvinkel till 25 grader för den del av huvudbyggnaden som är i två plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Takvinkel, o₂

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras minsta takvinkel till 6 grader för den del av huvudbyggnaden som ligger på entrésidan och som är i ett plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Utformning, f₁

Frihängande skärmtak om maximalt 1,0 kvadratmeter får uppföras. Bestämmelsen gäller inom kvarteret Sparven och syftar till att möjliggöra ett mindre skärmtak över entrén, trots att marken där inte får förses med byggnad.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Utnyttjandegrad, e₁

Största byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten inom egenskapsområdet som får tas i anspråk för byggnader. Bestämmelsen gäller för kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan och säkerställer att obebyggd mark finns i anslutning till entrén som möjliggör exempelvis parkering av cyklar.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Utnyttjandegrad, e₂

Största byggnadsarea är 25 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av egenskapsområdet som får tas i anspråk för uterum.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

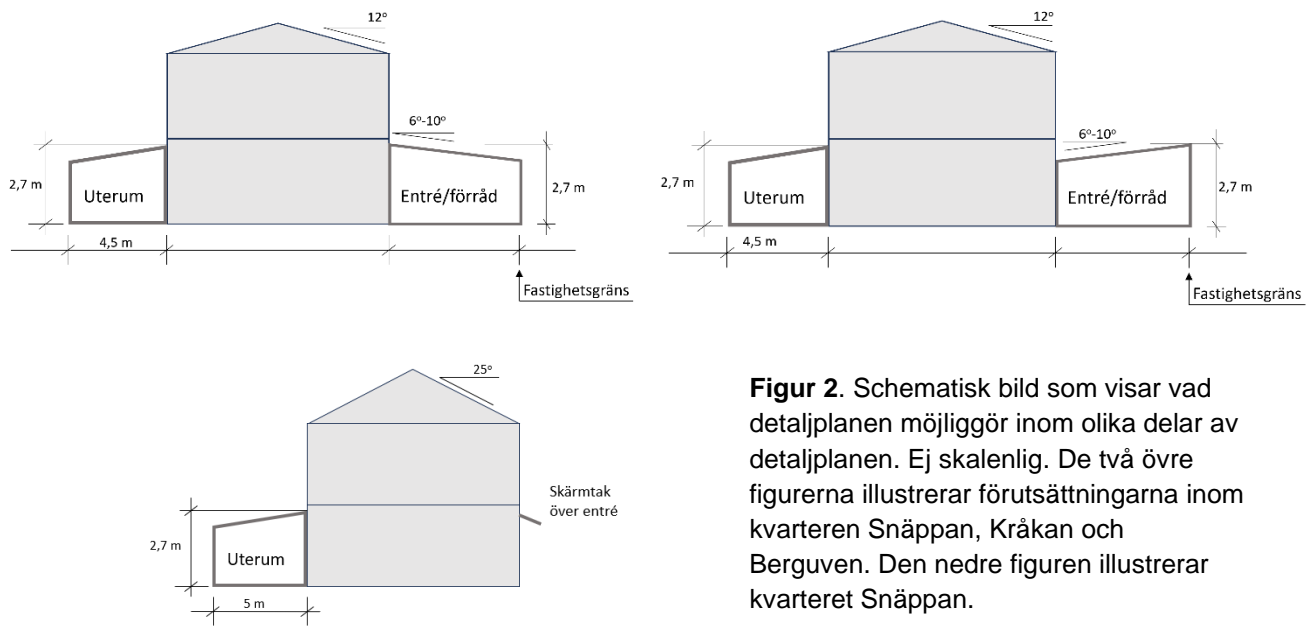
Varsamhet, k₁

Befintliga byggnaders exteriör ska underhållas med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för förvanskning av byggnadens exteriör i samband med ombyggnad och ändring.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Avgränsad via användningsgräns****Ändrad lovplikt, a₁**

Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9.4, 9.4a och 9.4b. Bestämmelsen gäller inom kvarteret Sparven och syftet är att hindra att bygglovsbefriade åtgärder uppförs i strid mot detaljplanen. De åtgärder som avses är mur, plank, skärmtak över uteplats, friggebod, attefallskomplementbostadshus, attefallskomplementbyggnad och attefallstillbyggnad. Genom planändringen möjliggörs tillbyggnad med uterum. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare tillbyggnader och fristående komplementbyggnader, likt de åtgärder som avses i PBL 9.4, 9.4a och 9.4b inte är lämpliga med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värde.



Figur 2. Schematisk bild som visar vad detaljplanen möjliggör inom olika delar av detaljplanen. Ej skalenlig. De två övre figurerna illustrerar förutsättningarna inom kvarteren Snäppan, Kråkan och Berguven. Den nedre figuren illustrerar kvarteret Snäppan.

Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

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

Det finns inga genomförandefrågor kopplade till planändringen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, K35, som innebär att området får tas i anspråk för bostadsändamål.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2017-06-01 § 192.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Dagvatten från planområdet leds via dagvattenledningar till Kungsbackaån.

Vattenförekomsten Kungsbackaån har klassificerats till *Måttlig ekologisk status* samt *Uppnår ej god kemisk status*. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Kungsbackaån mynnar ut i Inre Kungsbackafjorden som har klassificerats till *Måttlig ekologisk status* samt *Uppnår ej god kemisk status*. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Mark och natur

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger cirka 50 meter norr om Säröleden. Mellan vägen och bostadsbebyggelsen finns en bullerskyddsvall. Enligt en övergripande bullerutredning för Kungsbacka stad påverkas ingen av fastigheterna inom planområdet med högre ekvivalent ljudnivå än 45 dBA.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom eventuellt högriskområde för radon.

Risk för olyckor

Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap. 4§, 2p i plan- och bygglagen ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om säkerhet i händelse av brand. Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns även reglerat i Boverkets byggregler (2011:6) under avsnitt 5:61.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget för bostadsbebyggelse i form av radhus.

Kulturmiljö

Stora delar av bebyggelse inom planområdet saknar kulturhistoriska värden med anledning av att flertalet radhus redan har tillbyggnader utan enhetlig karaktär.

Bebyggelse inom planområdet med fastighetsbeteckning Sparven har däremot ett lokalt kulturhistoriskt värde, klass C, enligt den bebyggelseinventering Länsstyrelsen i Halland, kulturmiljö Halland och Hallands kommuner tagit fram.

Radhusen inom Sparven är uppförda i början av 1960-talet i funktionalistisk stil i två våningar med gult och rött tegel på fasaderna, sadeltak lagt med enkupigt rött tegel och vita enluftsfnster. Radhuset består av två längor som är sammankopplade i en lägre gemensam byggnadsdel med tvättstuga, pannrum med mera. Fasaden på entrésidan/öster består av gult tegel och utstickande lister/brandmur mellan respektive hus i rött tegel. Gavlar i rött tegel och den lägre sammanbindande huskroppen har också fasader av rött tegel.



Bild 1. Som visar entrésidans fasad.



Bild 2. Som visar entrésidans fasad samt tillhörande garage.

Det finns vissa ursprungliga entrépartier kvar med dörrar klädda av stående mörk träpanel med ett glas i. Över entrédörrarna sitter smäckra entrétak av korrugerad kopparplåt på nätta konsoler i smide. Vissa entrétak på framsidan är utbytta till nya i mer klumpigt utförande, som bryter den ursprungliga enhetligheten. Det finns också moderna dörrar i avvikande material och färgsättning.

Invid dörren finns ett sopinkast infällt i husfasaden med dörr av plåt. I vissa fall är denna igenmurad. Fasaderna är i övrigt avskalade, symmetriskt uppbyggda. Teglet i gult och rött

skapar en varm och ombonad känsla och tillsammans med sadeltaket, för- och bakträdgårdarna finns här en tydlig inspiration av engelsk radhustradition. De små förträdgårdarna med växtlighet bidrar också till att förstärka det välkomnande intrycket. Mot gatan saknas staket och andra inhägnader och tomtgränser markeras med markläggning och till viss del små gräsmattor och planteringar.

Nytt inslag i miljön är att vissa parkerar sin bil på den lilla förträdgården/entréplatsen. Det inverkar till viss del på upplevelsen av miljön och gör den mindre trygg att vistas på.



Bild 3. exempel på framsida med entrédörr och entrétak i original.



Bild 5. visar hur entrédörrar och entrétak förändrats med tiden.

Fasaden på trädgårdssidan/väster består ursprungligen av gult tegel och med den röda brandmuren som sticker något längre ut från fasaden än vad den gör på framsidan bildas en tydlig gränsmarkering mellan husen. Den indragna fasaden vid balkongerna och deras fronter av korrugerad kopparplåt skapar en tydlig karaktär.

Fasaden mot trädgården saknar den enhetlighet som fortfarande till stor del präglar entrésidan. Den är i sin helhet mer uppbruten genom förändringar såsom nya fasadmateriell av trä som ersätter det gula teglet, i vissa fall överslammad tegel och infärgad i annan kulör, balkongfronter är utbytta mot annat material såsom till exempel glas och trä. Även här bör det ursprungliga utförandet i material och formspråk vara vägledande. utformning av uterum inom Sparven ska ske på ett omsorgsfullt sätt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.



Bild 6. Exempel på baksida med fasad och balkong i original.



Bild 7. Exempel på hur baksidans fasad och balkonger förändrats.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten

Konsekvenser

Kulturmiljö

Detaljplanen reglerar inom kvarteret Sparven att ändringar i byggnadens exteriör ska utföras varsamt i syfte att värna den ursprungliga karaktären. Genom att införa bestämmelser i syfte att värna och hindra förvanskning av kulturmiljöklassad bebyggelse får detaljplanen en positiv påverkan utifrån kulturhistoriskt perspektiv.

Radhuslängans ursprungliga karaktär definieras av tegelfasaderna i rött och gult, det röda teglet på taket, englasfönster, entrédörrar i mörkt omålat trä, nätta enkla entrétak på konsoler av smide, sopinkast i fasaden av plåt, skorstenar i rött tegel och inskjutna balkongpartier på trädgårdssidan. Byggnaden ska i dessa delar vårdas och underhållas utifrån originalutförandet. Indragen fasad vid balkonger på radhusets trädgårdssida ska bevaras och inte glasas in. Plank på fram- och baksida får inte uppföras.

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 detta dokument, Undersökning av betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Detaljplaneändringen innebär att byggrätterna anpassas till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk.

Detaljplanen är till största del att betrakta som genomförd och därför innebär ändringen inte någon utbyggnad som, sett till avrinningsområdet i stort, påverkar miljökvalitetsnormen för vatten.