



Samrådsredogörelse för ändring av detaljplan K35

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2023-05-17 § 94 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 14 maj till 4 juni 2024.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

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

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 4 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak utformning av plankarta samt kulturmiljö.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att plankartan tydliggjorts och att planbeskrivningen kompletterats med information om kulturmiljön.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

I planbeskrivningen anger kommunen att "det är önskvärt att både befintlig och ny bebyggelse speglar områdets karaktär". Eftersom ett syfte med detaljplanen är "att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas", bör vad som avses med originalkaraktär förtydligas. Det bör framgå dels vilka värden bebyggelsen bedöms ha, dels vilka karaktärsdrag som är väsentliga för att de kulturhistoriska och miljömässiga värden som identifierats ska bevaras. Detta kan tydliggöras med hjälp av exempelvis illustrativa foton på väsentliga karaktärsdrag och byggnadsdetaljer. Utgångspunkten bör vara att förenkla för fastighetsägare och bygglovshandläggare vid eventuella åtgärder. Slutligen bör det framgå tydligare hur bebyggelsens värden ska tas tillvara.

Genom typritningar eller gestaltningsprogram kan kommunen förtydliga hur uterum och skärmtak bör utformas för att tillåtas inom kvarteret Sparven och för att inte förvanska radhusens karaktär. På grund av bebyggelsens karaktäristiska enhetlighet bör eventuella tillbyggnader och tillskott också utföras enhetligt på ett sätt som värnar de väsentliga karaktärsdragen hos bebyggelsen. Det bör finnas en hänvisning i bestämmelsen till planbeskrivningen.

Brand -och säkerhetssynpunkter

Planbeskrivningen bör beskriva hur risk för brandspridning förebyggs mellan uterum, mellan uterum och bostäder, samt mellan förråd och mellan förråd och bostäder i förslaget. Även om detta regleras som egenskapskrav enl. 8 kap. § 4 i PBL, bör de enskilda fastighetsägarna inom området få kännedom om vilka risker som föreligger och vilka begränsningar detta kan medföra.

Övriga råd om tillämpningen av PBL

Övrigt om tillämpningen av bestämmelse i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt. enligt 5 kap. § 14 p 4 sista stycket.

Planbestämmelser och planbeskrivning

- Vid kontroll av skala och verkliga längdmått på bebyggelsen, stämmer inte plankartan.
- Bestämmelser på plankarta bör även kunna vara läsbara i skala A3.
- Hänvisning till bestämmelse i lag bör anges till kap och §.
- Ett antal mått står både på karta och bestämmelsetext. Mått bör anges antingen på karta eller i bestämmelsetext.
- Bestämmelse O₁ och O₂ för olika takvinklar är angivet på kartan inom samma egenskapsområde. Det är oklart vad som gäller.

"Bestämmelse e₁ om största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom egenskapsområdet"

Bestämmelsen medför att den sida där uterummen är belägna kan sammanbyggas och att hela den korspickade ytan kan bebyggas. Planbeskrivningen har en illustration visande pulpettak som reser sig upp mot fasaden. Uterummen kan dock med förslaget antingen utformas med pulpettak, ett gavelställt sadeltak eller med andra takutformningar. Om illustrationen i planbeskrivningen ska vara styrande bör

det följas upp i planbestämmelser. Riktlinjer kring utformningen för ett gott helhetsintryck av fr a uterum kan utvecklas i planbeskrivning eller gestaltungsprogram. Detta gäller i synnerhet bebyggelse inom Kv. Sparven där krav på varsamhet gäller.

- Högsta tillåtna höjd på plank bör anges.

Varsamhetsbestämmelse K₁: ”byggandens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval” är vag och bör preciseras. Varsamhetsbestämmelsen bör gå utöver det generella kravet om varsamhet i kap 8 § 17 i PBL. Se vidare synpunkter under avsnitt Kulturmiljö ovan.

Bestämmelser om ändrad lovplikt finns på två ställen och bör samlas under en rubrik.

Kommunen kan reglera omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§ enligt 4 kap. 15 § p 1 i PBL Den utökade bygglovsplikten som avses framgår av 9 kap 8 § p 2 inom användningsgräns och p 8 inom egenskapsgräns. Vilka bygglovsbefrielser som undantas framgår i dessa bestämmelser men kan förklaras i planbeskrivningen.

Även om många uterum har tillkommit genom åren, bör största möjliga byggrätt illustreras i förslaget. Kommunen kan visa hur området kan bebyggas på ett lämpligt sätt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående bebyggelsens karaktärsdrag, hur bebyggelsens värden ska tillvaratas samt exempelbilder. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) får inte planbestämmelser formuleras så att de innehåller hänvisning till planbeskrivningen.

Brand- och säkerhetsynpunkter

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående hur brand- och säkerhetsaspekter kan hanteras.

Planbestämmelser och planbeskrivning

- Skalan på plankartan har justerats.
- Planbestämmelserna på plankartan har förtydligats för att underlätta läsning i formatet A3.
- Kungsbacka kommun delar inte synpunkten att planbestämmelserna bör hänvisa till lagstiftning. Detta är inget krav enligt Boverkets föreskrifter för detaljplan.
- Kungsbacka kommun delar inte synpunkten om att mått antingen bör anges i plankarta eller i bestämmelsetext. Detta är beroende av om en bestämmelse reglerar flera olika typer av mått, exempelvis största takvinkel. I det här fallet reglerar bestämmelsen o₁ att största takvinkel är 10 eller 12 grader beroende på var bestämmelsen gäller.

- *Kungsbacka kommun delar inte synpunkten om att bestämmelse om takvinkel, reglerat med o₁ och o₂, är otydlig. Det framgår i legenden för plankartan att bestämmelserna reglerar en lägsta och högsta takvinkel.*

Kungsbacka kommun är medvetna om att hela den korsprickade marken kan bebyggas. Illustrationen i planbeskrivningen visar endast ett exempel på hur uterum kan uppföras och är rådgivande. Kommunen anser inte att det finns skäl att reglera takutformningen för uterum mer detaljerat, då huvudsaken är att styra nockhöjden för uterum.

Angående kvarteret Sparven har planbeskrivningen kompletterats med information om att uterum bör utformas med hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen.

Kungsbacka kommun delar inte synpunkten om att högsta plank bör anges då kommunen inte ser något tydligt syfte med en sådan bestämmelse.

Bestämmelsen k₁ har förtydligats.

Att bestämmelser om ändrad lovplikt finns på två ställen beror på att den ena bestämmelsen gäller inom all kvartersmark medan den andra bestämmelsen endast gäller inom ett användningsområde.

Planbeskrivningen har förtydligats med vilka bygglovsbefrielser som undantas genom den generella planbestämmelsen och planbestämmelsen a₁.

Kungsbacka kommun anser inte att det är nödvändigt att illustrera största möjliga byggrätt för uterum eftersom detta tydligt framgår av plankartan.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommunala förvaltningar och nämnder

7. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd har inga synpunkter eftersom det är inom ett befintligt och etablerat område sedan tidigare.

8. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur & Fritid anser att det är positivt att planen delvis syftar till att säkerställa att

kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas, detta görs genom varsamhetsbestämmelsen k₁:
Befintliga byggnaders exteriör ska underhållas med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval.

Förslag till omskrivning:

Befintliga byggnaders exteriör ska underhållas med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval. Om- eller tillbyggnad ska göras med återhållsamhet och med utgångspunkt i husets arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter.

I planbeskrivningens löptext kan bestämmelsen förtydligas och förklaras ytterligare:
Om- eller tillbyggnader får göras med stor hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden och kan i många fall vara olämpliga då radhuset – åtminstone åt gatan – fortfarande har en mycket enhetlig och symmetriskt uppbyggd fasad utifrån formspråk och material.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats enligt Kultur & Fritids förslag.

Ändringar

Plankarta:

- Planbestämmelser har förstorats för att förbättra läsbarheten i formatet A3.
- Skalstocken har justerats.
- Planbestämmelsen h₁ har lagts in på en del av plankartan då den av misstag fallit bort i samrådsskedet.
- Planbestämmelsen k₁ har förtydligats.
- Planbestämmelsen ö₁ har lagts till för att säkerställa att inga plank uppförs inom kvarteret Sparven.

Planbeskrivningen

- Avsnitten med rubriken Kulturmiljö i planbeskrivningen har förtydligats.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Stina Wikström
Planarkitekt



Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samråd om ändring av detaljplan K35 för kvarteret Snäppan, Berguven, Kråkan och Sparven i Kungsbacka stad, Kungsbacka kommun

Kommunens ärendenummer: BN 2023-00016

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-05-02. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter- råd enligt 2 kap. PBL

Särskilt råd om tillämpningen av 2 kap. enligt 5 kap. § 14 p 4 sista stycket.

Kulturmiljövärden

I planbeskrivningen anger kommunen att "det är önskvärt att både befintlig och ny bebyggelse speglar områdets karaktär".

Eftersom ett syfte med detaljplanen är "att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas", bör vad som avses med originalkaraktär förtydligas. Det bör framgå dels vilka värden bebyggelsen bedöms ha, dels vilka karaktärsdrag som är väsentliga för att de kulturhistoriska och miljömässiga värden som identifierats ska bevaras. Detta kan tydliggöras med hjälp av exempelvis illustrativa foton på väsentliga karaktärsdrag och byggnadsdetaljer. Utgångspunkten bör vara att förenkla för fastighetsägare och bygglovshandläggare vid eventuella åtgärder. Slutligen bör det framgå tydligare hur bebyggelsens värden ska tas tillvara.

Genom typritningar eller gestaltningsprogram kan kommunen förtydliga hur uterum och skärmtak bör utformas för att tillåtas inom kvarteret Sparven och för att inte förvanska radhusens

karaktär. På grund av bebyggelsens karaktäristiska enhetlighet bör eventuella tillbyggnader och tillskott också utföras enhetligt på ett sätt som värnar de väsentliga karaktärsdragen hos bebyggelsen. Det bör finnas en hänvisning i bestämmelsen till planbeskrivningen

Brand -och säkerhetssynpunkter

Planbeskrivningen bör beskriva hur risk för brandspridning förebyggs mellan uterum, mellan uterum och bostäder, samt mellan förråd och mellan förråd och bostäder i förslaget. Även om detta regleras som egenskapskrav enl. 8 kap. § 4 i PBL, bör de enskilda fastighetsägarna inom området få kännedom om vilka risker som föreligger och vilka begränsningar detta kan medföra.

Övriga råd om tillämpningen av PBL

Övrigt om tillämpningen av bestämmelse i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt. enligt 5 kap. § 14 p 4 sista stycket.

Planbestämmelser och planbeskrivning

Vid kontroll av skala och verkliga längdmått på bebyggelsen, stämmer inte plankartan.

Bestämmelser på plankarta bör även kunna vara läsbara i skala A3.

Hänvisning till bestämmelse i lag bör anges till kap och §.

Ett antal mått står både på karta och bestämmelsetext. Mått bör anges antingen på karta eller i bestämmelsetext.

Bestämmelse O1 och O2 för olika takvinklar är angivet på kartan inom samma egenskapsområde. Det är oklart vad som gäller.

”Bestämmelse e 1 om största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom egenskapsområdet” Bestämmelsen medför att den sida där uterummen är belägna kan sammanbyggas och att hela den korspickade ytan kan bebyggas. Planbeskrivningen har en illustration visande pulpettak som reser sig upp mot fasaden. Uterummen kan dock med förslaget antingen utformas med pulpettak, ett gavelställt sadeltak eller med andra takutformningar. Om illustrationen i planbeskrivningen ska vara styrande bör det följas upp i planbestämmelser. Riktlinjer kring utformningen för ett gott helhetsintryck av fr a uterum kan utvecklas i planbeskrivning eller gestaltungsprogram. Detta gäller i synnerhet bebyggelse inom Kv Sparven där krav på varsamhet gäller.

Högsta tillåtna höjd på plank bör anges.

Varsamhetsbestämmelse K₁: ”byggandens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval” är vag och bör preciseras.

Varsamhetsbestämmelsen bör gå utöver det generella kravet om varsamhet i kap 8 § 17 i PBL. Se vidare synpunkter under avsnitt Kulturmiljö ovan.

Bestämmelser om ändrad lovplikt finns på två ställen och bör samlas under en rubrik.

Kommunen kan reglera omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§ enligt 4 kap. 15 § p 1 i PBL

Den utökade bygglovsplikten som avses framgår av 9 kap 8 § p 2 inom användningsgräns och p 8 inom egenskapsgräns. Vilka bygglovsbefrielser som undantas framgår i dessa bestämmelser men kan förklaras i planbeskrivningen.

Även om många uterum har tillkommit genom åren, bör största möjliga byggrätt illustreras i förslaget. Kommunen kan visa hur området kan bebyggas på ett lämpligt sätt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Peter Svelenius med bygglovsarkitekt Dag Rundegren som föredragande. I den slutliga handläggningen har också byggnadsantikvarie Maja Jannerling medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.