

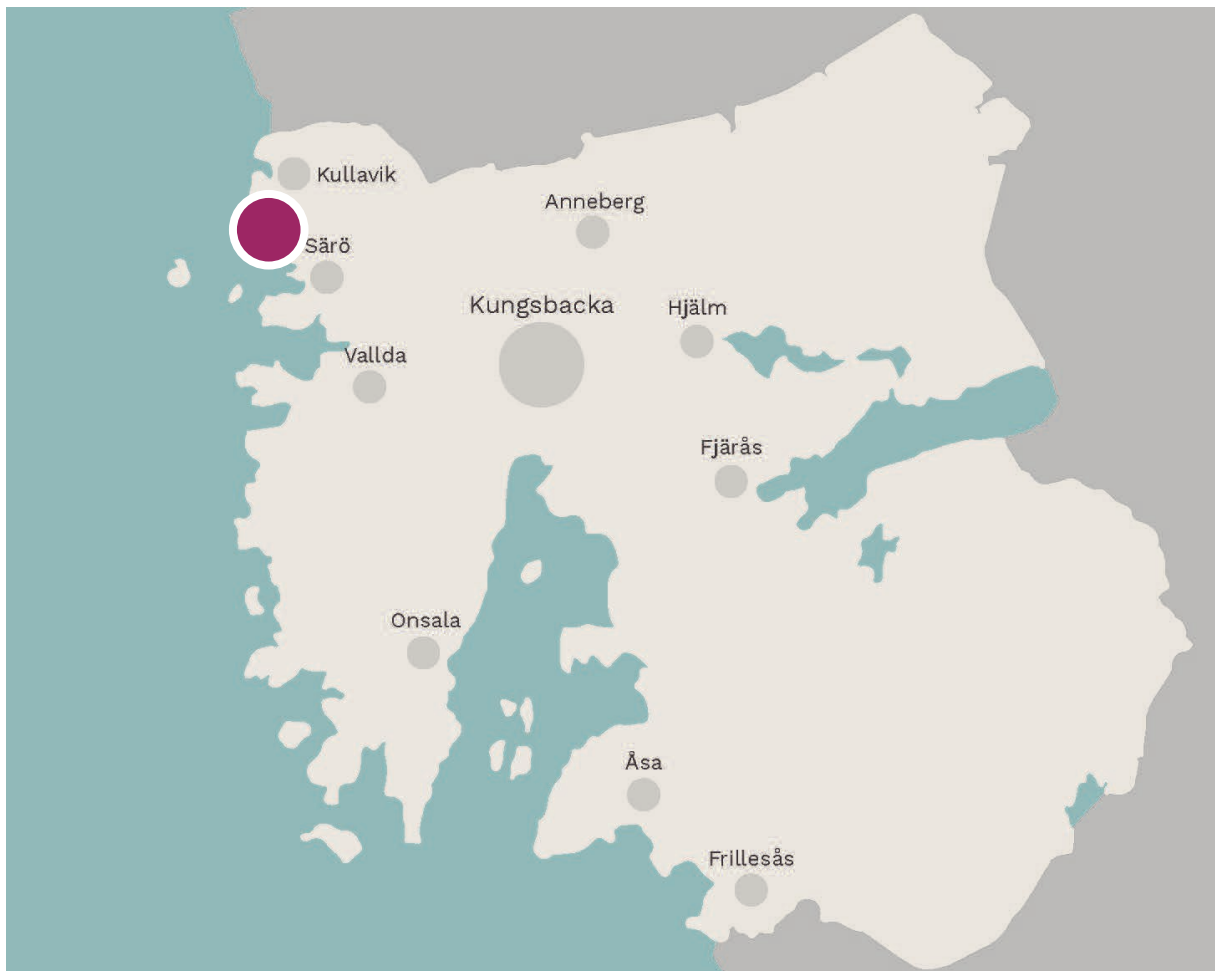


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom
Malevik 1:41 i Malevik



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa byggrätten för att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Byggrätten ska anpassas till hur fastigheten Malevik 1:41, genom tidigare bygglov, har tagits i anspråk.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik

Diarienummer BN-2024-00113

Påbörjad 2024-02-26

Upprättad 2024-05-30

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

Handläggare: Björn Vikström, planarkitekt, bjorn.wikstrom@kungsbacka.se, 0300 83 50 13

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 2024
	Granskning	Kvartal 3 2024
	Antagande	Kvartal 4 2024

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-05-30
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-05-30
- Fastighetsförteckning, 2024-05-24

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Undersökning, 2024-04-03
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

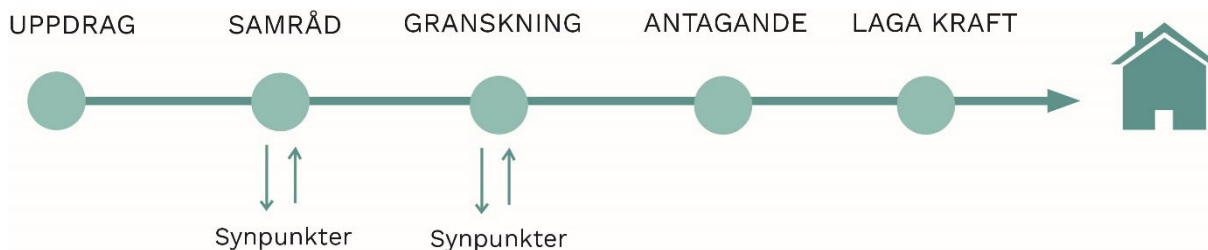
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	2
Kommunala	2
Planprocessen	3
Vad är en detaljplan?	3
Detaljplanens innebörd.....	5
Nuläge.....	5
Hela detaljplanen	6
Kvartersmark	6
Genomförandetid	6
Planbestämmelser.....	6
Användning av mark och vatten.....	6
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	7
Planeringsförutsättningar	8
Kommunala	8
Riksintressen.....	8
Miljökvalitetsnormer	8
Mark och natur.....	9
Hälsa och säkerhet	9
Geotekniska förhållanden	9
Bebyggelseområden.....	9
Kulturmiljö	9
Teknisk försörjning.....	9
Konsekvenser	10
Miljö	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Riksintresse.....	10

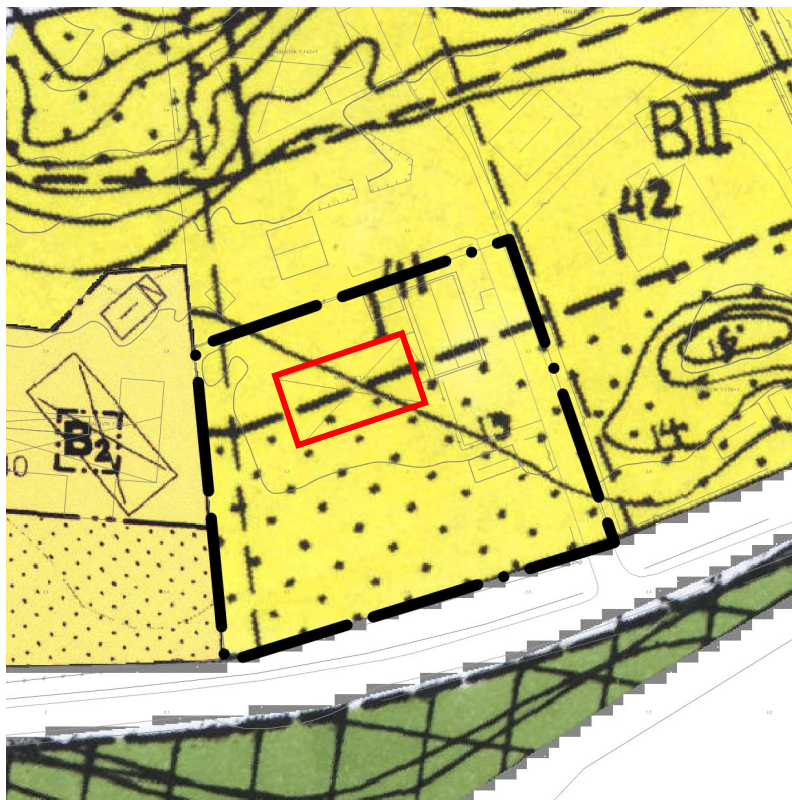
Detaljplanens innebörd

Nuläge

Planområdet ligger i Malevik och utgörs av en privatägd fastighet på 1 806 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och är i sin helhet ianspråktagen som privat tomt. Fastigheten ingår i detaljplan S24 som fick laga kraft 1945. 1997 gjordes en ändring av detaljplanen som innebar att bestämmelser togs bort och lades till.

Detaljplanen för fastigheten Malevik 1:41 anger användningen bostadsändamål. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med ett enbostadshus och en komplementbyggnad med en största sammanlagd byggnadsarea om 250 kvadratmeter. Komplementbyggnaden får omfatta högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd till fastighetsgräns om 4,0 meter respektive 2,0 meter. Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter och högsta nockhöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter.

Huvudbyggnaden är till stor del placerad inom mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Byggnadens placering har gets dispens vid prövning av bygglov 1975, vilket var möjligt enligt äldre bygglagstiftning. Placeringen hindrar dock en positiv prövning av bygglov för tillbyggnad eftersom avvikelserna från detaljplanen inte är att betrakta som liten.



Figur 1. Planområdet markerat med svart streck-prickad linje i den äldre detaljplanen. Av kartan framgår att huvudbyggnaden, markerad med röd linje, till hälften är placerad på mark som inte får bebyggas.

Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkt att befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad ska vara planenliga. Tillåten nockhöjd och taklutning utgår därför ifrån den bebyggelse som finns inom fastigheten idag. Utöver detta möjliggör detaljplanen för en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt väster. Här begränsas dock den totala höjden för att hindra en tillbyggnad i två plan.

Kvartersmark

Bostäder

Hela planområdet är kvartersmark med användningen bostäder.

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

Användningen BOSTÄDER syftar till att möjliggöra en fortsatt användning av fastigheten för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

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

Placering

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

Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 70 kvadratmeter per komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor yta inom fastigheten som får upptas av komplementbyggnad.

Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet är 270 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får tas i anspråk för byggnader.

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, befintlig bebyggelsestruktur och siktlinjer.

Höjd på byggnadsverk h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter för ny- och tillbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 8,0 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden som tillåts inom omgivande detaljplaner.

Höjd på byggnadsverk h₂

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

Höjd på byggnadsverk h₃

Högsta totalhöjd är 4,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög byggnad som får uppföras inom egenskapsområdet. Genom regleringen minskar risken för att en tillbyggnad inom egenskapsområdet påverkar bakomliggande bostadsfastigheter negativt, exempelvis genom minskad utsikt.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 38 grader. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Längs med fastighetens östra gräns finns ett servitut för väg (13-SLÄ-3423.1). Servitutet belastar Malevik 1:41 till förmån för Malevik 1:142. Servitutet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet och det finns inga andra genomförandefrågor kopplade till detaljplanen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Fastigheten Malevik 1:41 omfattas av detaljplan S24 som fastställdes 1945-02-15. Senare, 1997-03-13, gjordes en ändring av S24 genom tillägg av bestämmelser. Detaljplanen reglerar användningen till bostäder.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 2023-08-29 § 175.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger enligt kommunens översiktsplan inom kustbygd. Här tillämnar kommunen en restriktiv hållning till komplettering av nya bostadshus. Eftersom detaljplanen enbart bekräftar den användning som fastigheten har idag och inte tillåter något mer bostadshus bedömer kommunen att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv inom vilket turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust som syftar till att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Natura 2000

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Sandsjöbacka Naturreservat som omfattas av Natura 2000 enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet.

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från naturreservatet Särö Västerskog som omfattas av Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Maleviken 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

Dagvatten från planområdet rinner ytledes i diken till Maleviken. Detaljplanen innebär ingen förändring.

Strandskydd

Detaljplanen omfattar en fastighet om cirka 1800 kvadratmeter. Fastigheten ligger mer än 100 meter från havet och omfattas således inte av generellt strandskydd. Genom beslut av länsstyrelsen i Halland 2019 omfattas fastigheten inte heller av utökat strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Högsta beräknade havsvattenstånd är + 2,69 meter (RH2000). Delar av planområdet, cirka 400 kvm motsvarande cirka 20 %, ligger lägre än + 2,69 och riskerar därför att påverkas av en höjd havsnivå.

Planområdet innehåller inte några instängda områden och riskerar inte att översvämmas vid skyfall.

Risk för erosion

Det förkommer ingen risk för erosion inom planområdet.

Risk för skred

Planområdet sluttar svagt, cirka 1,5% från nordost till sydväst. Kommunen gör bedömningen att det inte förekommer någon risk för skred till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs marken inom planområdet av postglacial sand ovan berg.

Bebyggelseområden

Planområdet utgörs i sin helhet av en bostadsfastighet bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Hela fastigheten är ianspråktagen som privat trädgårdstomt.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse inom planområdet saknar kulturhistoriskt värde.

Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

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.

Vatten

Detaljplanen innebär att byggrätten anpassas till hur fastigheten, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Detaljplanen är till största del att betrakta som genomförd och därför innebär den inte någon utbyggnad som, sett till avrinningsområdet i stort, påverkar möjligheten att nå beslutade miljökvalitetsnormen för vatten.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Detaljplanen innehåller begränsningar av markens nyttjande genom så kallad prickad mark inom vilken byggnad inte får uppföras. Inom de områden inom fastigheten som ligger lägre än +2,69 meter över havet (RH2000) tillåts inga byggnader. Tillfartsvägen ligger högre och påverkas därför inte. Fastigheten innehåller inga instängda områden. Kommunen gör därför bedömningen att byggnader och tillfartsväg inom fastigheten inte riskerar inte att översvämmas vid höjd havsnivå eller vid skyfall.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattar en fastighet som i sin helhet är ianspråktagen för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintligt bostadshus kan byggas till inom fastigheten. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte kommer att påverka riksintresset för rörligt friluftsliv på ett negativt sätt.

Högexploaterad kust

Detaljplanen omfattar en fastighet som i sin helhet är ianspråktagen för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintligt bostadshus kan byggas till inom fastigheten. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte kommer att skada natur och kulturvärdena på platsen och därmed inte påverka riksintresset för högexploaterad kust på ett negativt sätt.

Natura 2000

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljön inne i området för Natura 2000 i Sandsjöbacka eller Särö Västerskog.