

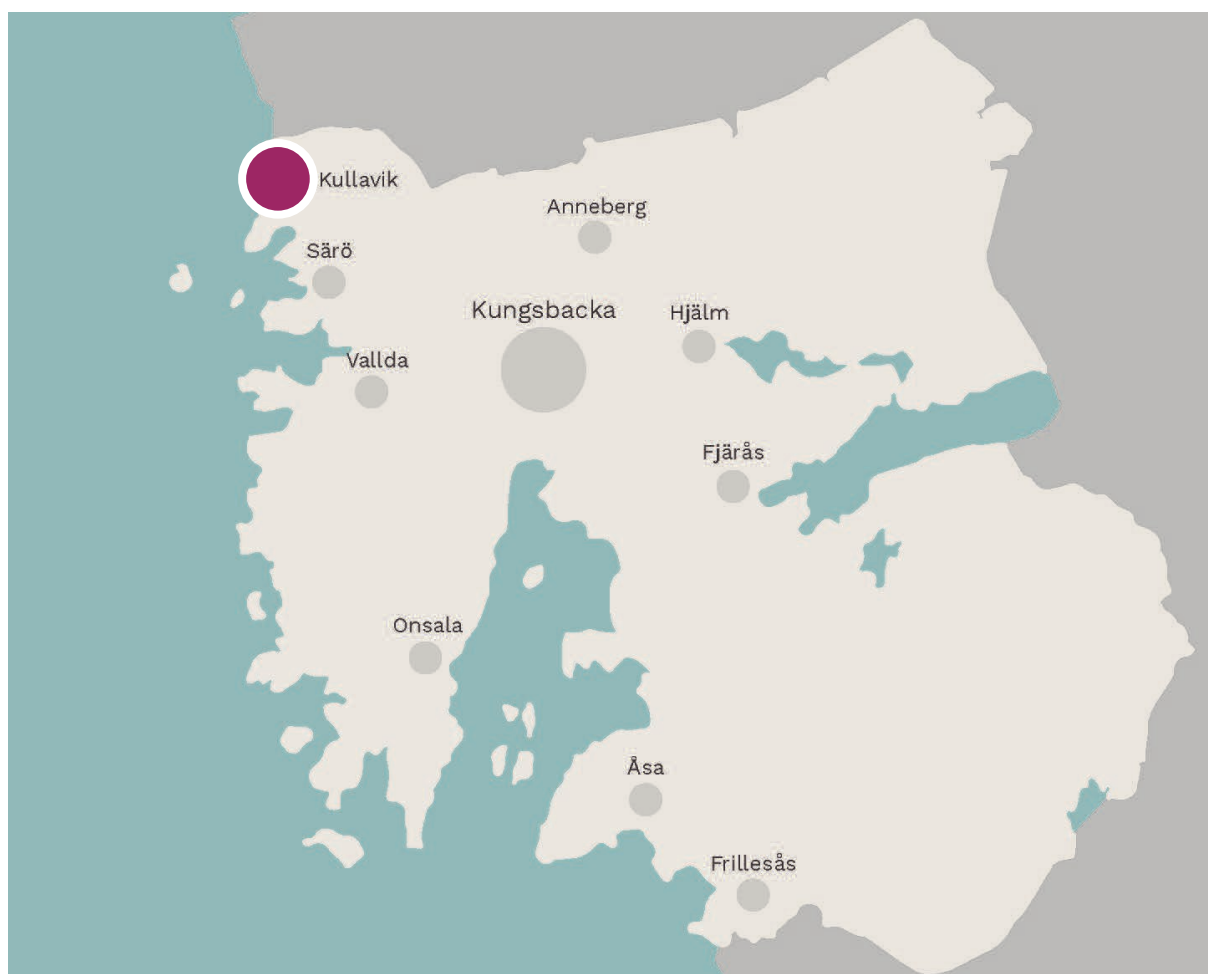


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m fl i Kullavik



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att göra befintlig bebyggelse inom fastigheterna planenlig.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m fl i Kullavik

Diarienummer BN-2024-00114

Påbörjad 2024-02-26

Upprättad 2024-11-08

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

Handläggare: Fredrik Johansson, markingenjör, fredrik.johansson2@kungsbacka.se, 0300 83 40 67

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), 2024-11-08
- Plankarta med bestämmelser, 2024-11-08
- Fastighetsförteckning, 2024-10-15

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Planbeskrivning S72, laga kraft 1966-10-27
- Undersökning, 2024-05-16
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-05-16

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

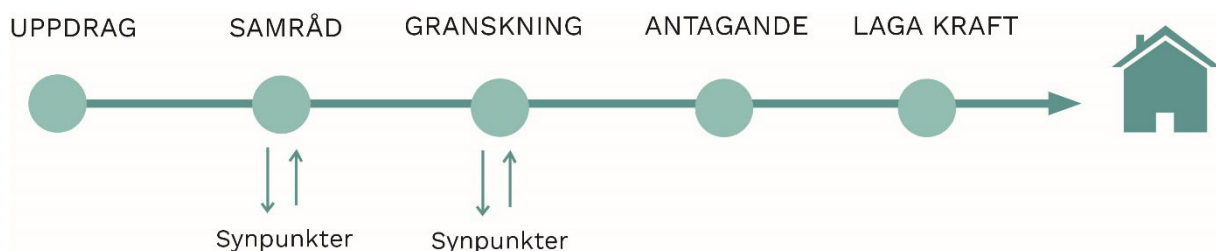
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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
Planprocessen	3
Detaljplanens innebörd.....	5
Nuläge.....	5
Hela detaljplanen	6
Kvartersmark	6
Varför ändring av detaljplan valts	6
Genomförandetid	6
Planbestämmelser.....	7
Användning av mark	7
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandefrågor	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen.....	10
Miljökvalitetsnormer	10
Mark och natur.....	11
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Bebyggelseområden.....	11
Kulturmiljö	11
Teknisk försörjning.....	11
Konsekvenser	12
Miljö	12
Miljökvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet	12
Riksintresse.....	12

Detaljplanens innebörd

Nuläge

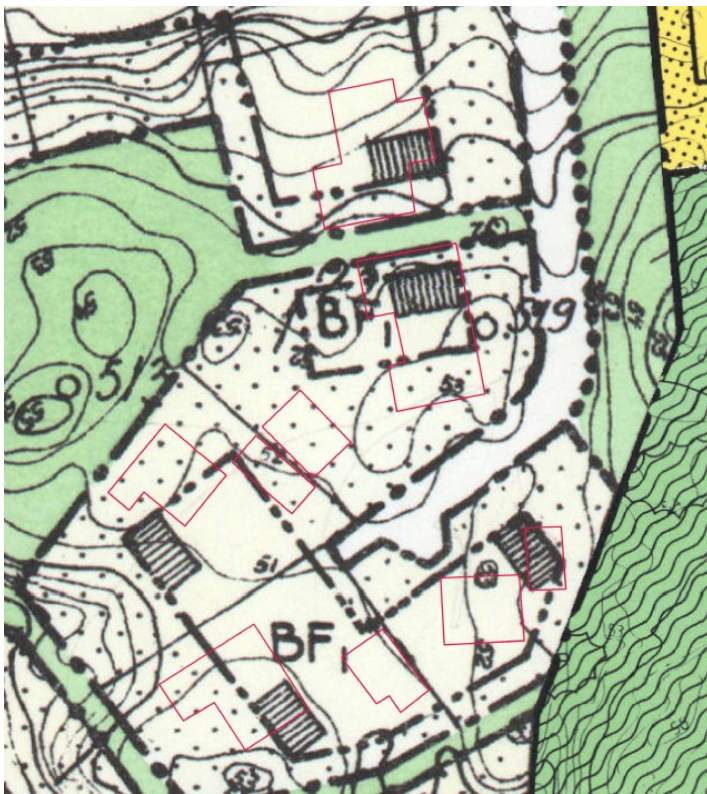
Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Kullavik och omfattar fastigheterna Bångsbo 1:30, 1: 33, 1:34, 1:35 och 1:36. Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda och bebyggda med enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader.

Fastigheterna ingår i detaljplan S72 som fick laga kraft 1966. Detaljplanen anger användningen bostadsändamål inom fastigheterna. Enligt detaljplan S72 får fastigheterna bebyggas med hus som uppförs fristående, endast en huvudbyggnad får uppföras inom varje fastighet och varje huvudbyggnad får inte inrymma fler än en bostadslägenhet. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad. Byggnadernas placering regleras genom så kallad prickad mark. Byggnadshöjden är begränsad till 3,0 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Taklutningen får vara högst 30 grader. Vidare får källare inte utföras, dock i undantagsfall får mindre matkällare inredas.

Detaljplan S72 reglerar inte största byggnadsarea eller minsta fastighetsstorlek.

Bostadshusen och komplementbyggnaderna är till stor del placerade inom mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Byggnadernas placering har gets dispens vid prövning av bygglov före 1 juli 1987, 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.



Figur 1. Byggnaderna inom planområdet (markerade med röd linje) är delvis placerade inom mark som inte får bebyggas.

Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkten att befintlig bebyggelse inom planområdet ska vara planenlig. De bestämmelser som enligt detaljplan S72 gäller inom planområdet för denna ändring upphör att gälla och ersätts till stora delar med bestämmelser enligt nu gällande bestämmelsekatalog. Genom övergångsbestämmelser har 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpats som planbestämmelse gällande placering av byggnader. Denna bestämmelse upphävs inom det område som är föremål för ändring av detaljplan.

Detaljplanen reglerar byggnaders placering inom planområdet genom så kallad prickad mark och korsprickad mark. Detta innebär att byggnader i vissa lägen kan placeras i fastighetsgräns. Utifrån platsens förutsättningar och med hänvisning till att de byggnader som finns inom planområdet idag har prövats lämpliga i bygglov gör kommunen bedömningen att byggnader även fortsättningsvis kan placeras på detta sätt inom planområdet.

Kvartersmark

Bostäder

Hela planområdet är kvartersmark med användningen bostäder.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är befintlig bebyggelsen inom planområdet ska vara planenlig. 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 befintlig bebyggelse inom planområdet blir planenlig och att det därmed blir möjligt att pröva bygglov för eventuella tillbyggnader. Bestämmelser tillkommer som bland annat reglerar byggnaders placering, högsta nockhöjd och takvinkel. Dessa bestämmelser ersätter äldre, mer svårtolkade bestämmelser om byggnadshöjd.

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 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

BOSTÄDER

Fastigheterna som omfattas av planändringen används idag för bostadsändamål, vilket är i enlighet med detaljplan S72. Användningen BOSTÄDER syftar till att möjliggöra en fortsatt markanvändning för bostadsändamål. Bestämmelsen ersätter nuvarande reglering B som innebär att planområdet idag har användningen bostadsändamål.

Användningen BOSTÄDER skiljer sig således inte från nuvarande reglering B men ersätts för att plankartan ska bli tydlig och enkel att läsa.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 850 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheterna delas. Regleringen är i linje med syftet med detaljplaneändringen, vilket inte är att tillskapa fler byggrätter.

En motsvarande bestämmelse om minsta fastighetsstorlek saknas i detaljplan S72.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på komplementbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 4,0 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden som tillåts inom omgivande detaljplaner.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S72.

Takvinkel

Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd för att påverka upplevelsen av komplementbyggnadernas höjd.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S72.

Utformning

Endast friliggande enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att planområdet möjliggör enbostadshus som placeras fristående.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S72.

Utförande

Källare får inte finnas. Syftet med bestämmelsen är att hindra att byggnader utförs med källare.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan S72 som anger att källare inte utförs, dock i undantagsfall får mindre matkällare inredas.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor yta inom fastigheten som får upptas av byggnader. Regeringen är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

En motsvarande bestämmelse om utnyttjandegrad saknas i detaljplan S72.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens nyttjande

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.

Begränsningen genom så kallad prickad mark ersätter nuvarande reglering i detaljplan S72.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera var inom planområdet som endast komplementbyggnader får placeras. Regleringen hindrar inte att komplementbyggnad placeras inom annan del av fastigheten.

En motsvarande bestämmelse om korsprickad mark saknas i detaljplan S72.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet på plankartan.

För fastigheterna Bångsbo 1:30, Bångsbo 1:33 och Bångsbo 1:35 gäller en högsta nockhöjd på 6,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom de fastigheter där bestämmelsen gäller. En högsta nockhöjd om 6,0 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden på befintlig byggnad.

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,0 meter. För fastigheterna Bångsbo 1:34 och Bångsbo 1:36 gäller en högsta nockhöjd på 7,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom de fastigheter där bestämmelsen gäller. En högsta nockhöjd om 7,0 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden på befintlig byggnad.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan S72 som anger största höjd på huvudbyggnad till 4,5 meter.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader inom egenskapsområdet för fastigheten Bångsbo 1:30, Bångsbo 1:33 och Bångsbo 1:35. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader inom egenskapsområdet för fastigheten Bångsbo 1:34 och Bångsbo 1:36. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen

om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

Bestämmelsen ersätter en motsvarande reglering i detaljplan S72, som anger en högsta takvinkel om 30 grader.

Genomförandefrågor

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

Planeringsföresättningar

Kommunala

Detaljplan

Fastigheterna Bångsbo 1:30, 1:33, 1:34, 1:35 och 1:36 omfattas av detaljplan S72 som fick laga kraft 1966. Detaljplanen reglerar användningen till bostäder. 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.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 2021-09-21 § 243.

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 2 kilometer från Sandsjöbacka Naturreservat som omfattas av Natura 2000 enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet.

Planområdet ligger cirka 5 kilometer från naturreservatet Särö Västerskog som omfattas av Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet.

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

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Kräklingeområdet som har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Mark och natur

Dagvatten

Dagvatten från planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Detaljplanen innebär inte någon förändring.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet är högt beläget och innehåller inte några instängda områden. Kommunen bedömer att det inte föreligger någon risk att området översvämmas vid höga havsnivåer, höga flöden eller skyfall.

Risk för erosion

Det förkommer ingen risk för erosion inom planområdet.

Risk för skred

Det förkommer ingen risk för skred inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

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

Bebyggelseområden

Planområdet utgörs i sin helhet av bostadsfastigheter bebyggd med enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Samtliga fastigheter är ianspråktaga som privata trädgårdstomter.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Detaljplanen innebär att byggrätten anpassas till hur fastigheterna, 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 miljö kvalitetsnormen för vatten.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några negativa konsekvenser för människans hälsa och säkerhet.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattar fastigheter som i sin helhet är ianspråktagna för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintliga 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 fastigheter som i sin helhet är ianspråktagna för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintliga 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.