



Samrådsredogörelse för ändring av detaljplan S72

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2024-05-16 § 121 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i under tiden 11 juni till 28 juni 2024.

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

Planförslaget syftar till att göra befintlig bebyggelse inom fastigheterna planenlig.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

Framförda synpunkter har 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

Angivna skalangivelser stämmer inte, utan bör rätteligen vara skala 1:500 i A3 och skala 1:250 i A1

Kommentar:

Skalangivelserna i plankartan har justerats.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att 39 § byggnadsstadgan inte är med under bestämmelser som upphör att gälla inom område för ändring. Lantmäteriet vill upplysa om att bestämmelsen fortsatt gäller enligt aktuellt förslag, även inom området där ändring sker.

I förslaget finns det byggnader som ligger närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns. Enligt nu gällande rättspraxis gäller dock inte 39 § byggnadsstadgan mot allmän plats (annat än gata) eller där det finns annan bestämmelse.

Lantmäteriet vill ändå upplysa om att bestämmelsen fortsatt gäller enligt aktuellt förslag.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med information om att 39 § byggnadsstadgan upphävs.

Sakägare

4. Fastighetsägare till Bångsbo 1:36

Fastighetsägaren önskar att området bakom komplementbyggnaden inom fastighet Bångsbo 1:33, inte får möjlighet till tillbyggnad eller utförande av ytterligare komplementbyggnad. Skälet är att befintlig komplementbyggnad redan blivit tillbyggd, och en ytterligare utbyggnad skulle påverka utsikten, samt rymd på ett negativt sätt. Vidare står redan grannens garage, precis på tomtgränsen. Detta är avstämt med fastighetsägaren Bångsbo 1:33 som instämmer med yttrandet.

Fastighetsägaren önskar också en justering av den prickade marken i det nordvästra hörnet av Bångsbo 1:36. Denna del bör kunna användas för komplementbyggnad på samma sätt som angränsande fastigheter.

Kommentar:

Den korsprickade marken bakom befintlig komplementbyggnad på fastigheten Bångsbo 1:33 har tagits bort.

Plankartan har justerats för att möjliggöra komplementbyggnad i det nordvästra hörnet av fastigheten.

Kommunala förvaltningar och nämnder

6. Teknik

Teknik har VA-ledningar i gatan (Bångsbovägen) som inte har servitut eller ledningsrätt. Teknik önskar att man undersöker om VA-ledningars läge kan stärkas med U-område i samband med revidering av detaljplanen.

Teknik vill också understryka att vändplanen som finns inritad bör bevaras då den används av insamlingsfordon och att fastighetsnära insamling av förpackningar kommer införas från år 2027 i Kungsbacka

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det är nödvändigt att införa något u-område inom del som idag är planlagd för allmän plats GATA.

Befintlig vändplan påverkas inte av planförslaget.

Övriga

5. Ellevio

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

6. Fastighetsägare 1 (Kyvik 5:120)

Fastighetsägaren anser att planområdet ska utökas för att även inkludera angränsande fastighet Kyvik 5:120 samt nybildade Kyvik 5:400. Detta är fullt möjligt utifrån vad som står skrivet i kommunstyrelsens protokoll 2021-09-21, Dnr 2021-00738, gällande besked om planering för Bångsbo 1:30 m fl;

”Då fastighetsägarna har gått ihop och skickat in en samlad ansökan har kommunen möjlighet att påbörja en planläggning för fler fastigheter i stället för enskilda fastigheter vilket ger kommunen en större möjlighet för att på ett strategiskt och hållbart sätt lösa frågor i ett något större sammanhang.”

Och från tjänsteskrivelse 2021-08-18, Dnr 2021-00738;

”Föreslaget planområde kan komma ändras under arbetets gång.”

Fastighetsägaren har påtalat önskemålet i slutet av januari 2024, sedan i samtal samt diverse mejlväxlingar under våren 2024 med planhandläggarna för planförslaget. På nybildade Kyvik 5:400 finns en komplementbyggnad som idag används som bostad med tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till bostad. Fastighetsägaren har ansökt om permanent bygglov men fått avslag då byggnaden delvis ligger på så kallad prickad mark samt att det inte anses vara en liten avvikelse.

Komplementbyggnad byggdes 1983, med beviljat bygglov med avsteg. Med det sagt är det exakt samma förutsättningar som för Bångsbogruppen - att göra en bostad planenlig. I övrigt stämmer förfrågan fullt ut enligt detaljplan S72 med endast en bostad per fastighet i och med nybildade fastigheten Kyvik 5:400.

Kommentar:

Kungsbacka kommun har i dialog med fastighetsägaren meddelat att åtgärden som fastighetsägaren efterfrågar inte stämmer överens med de förutsättningar som gäller för planförslaget. Kommunen har därför inte för avsikt att inkludera fastigheten Kyvik 5:120 i detaljplanen för Bångsbo 1:30 m fl.

Skillnaden är att planförslaget inte möjliggör för ytterligare bostadsbebyggelse utan endast gör befintliga bostadsbyggnader och tillhörande komplementbyggnader planenliga. Syftet är således inte detsamma då fastighetsägaren önskar att möjliggöra för ytterligare en bostad genom att konvertera en komplementbyggnad till bostadsbyggnad.

Gällande detaljplan, S72, förhindrar inte att en bostadsbyggnad uppförs på nybildad fastighet men kräver dock att befintlig komplementbyggnad, om denna ska konverteras till bostad, flyttas så att denna inte längre är placerad på prickad mark.

Ändringar

Planbeskrivning

- Avsnittet *detaljplan* och *hela detaljplanen* under kapitlen *planeringsförutsättningar* respektive *detaljplanens innebörd* har kompletterats med information angående 39§ byggnadsstadgan.

Plankarta

- Byggrätten inom Bångsbo 1:34 har utökats en meter nordväst.
- Korsprickad mark inom Bångsbo 1:33 har tagits bort mot söder och utökats fram till fastighetsgränsen mot Bångsbo 1:36.
- Korsprickad mark har lagts till inom delar av Bångsbo 1:36 och ersatt prickad mark.

Ida Lennartsson

Verksamhetschef plan

Björn Vikström

Planarkitekt



Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Samråd om detaljplan för Ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 mfl, Kungsbacka kommun

Kommunens ärendenummer: BN-2024-00114

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-06-26. 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 göra befintlig bebyggelse inom fastigheterna planenlig.

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 samt övriga råd om tillämpningen av PBL

Plankarta

Angivna skalangivelser stämmer inte, utan bör rätteligen vara skala 1:500 i A3 och skala 1:250 i A1

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 Josefine Carlsson med bygglovsarkitekt Dag Rundegren som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.