

Antagandedatum BN 2023-12-14 §244

Laga kraft 2024-01-15

Plannamn LFP52

Diarenummer 2019-00002



Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan LF32 för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75 i Frillesås



Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att ta bort bestämmelsen som reglerar att huvudbyggnaden endast får inredas med tre lägenheter.

Ida Lennartsson
Planchef

Björn Vikström
Planarkitekt

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av detaljplan LF32 för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75

Diarienummer: 2019-00002

Påbörjad 2023-02-13

Upprättad 2023-11-17

Antagande 2023-12-14

Laga kraft 2024-01-15

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 2023
	Granskning	Kvartal 3 2023
	Antagande	Kvartal 4 2023

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-11-17
- Plankarta med bestämmelse, 2023-11-17
- Granskningsutlåtande, 2023-11-17
- Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-10-23
- Samrådsredogörelse, 2023-10-06
- Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-06-29
- Planbeskrivning LF32, laga kraft 1989-04-1

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Detaljplan LF32, laga kraft 1989-04-13
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
- Undersökning, Kungsbacka kommun 2023-06-01
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-05-29

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Syfte.....	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Planprocessen	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Vad är en detaljplan?	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Detaljplanens innebörd.....	5
Nuläge.....	5
Hela detaljplanen	5
Varför ändring av detaljplan valts	5
Genomförandetid	6
Planeringsförutsättningar	6
Kommunala	6
Riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer	7
Mark och natur.....	7
Hälsa och säkerhet	8
Bebyggelseområden.....	8
Konsekvenser	9
Miljö	9
Miljökvalitetsnormer	10
Hälsa och säkerhet	10
Riksintresse.....	10
Nollalternativ	10
Genomförandefrågor	10

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Frillesås och omfattas av fastigheten Frillesås-Rya 1:75 som är i privat ägo. Planområdet består av ett flerbostadshus, tillhörande komplementbyggnader samt friytor i form av trädgård. Fastigheten omfattar cirka 1500 kvadratmeter.

Hela detaljplanen

Planändringen innebär att begränsningen i antalet bostäder tas bort. Genom att ta bort begränsningen kan flerbostadshuset komma att rymma fler lägenheter än i dagsläget. Övriga bestämmelser likt antal våningar och byggnadshöjd med mera gäller fortsatt. I tabellen nedan specificeras vilka planbestämmelser som upphävs inom Frillesås-Rya 1:75 i samband med ändring av detaljplan.

Exploatering av tomtplats	På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt får dock ytterligare en bostadslägenhet anordnas.
	På med Fa betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än tre bostadslägenheter.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för fler lägenheter i befintligt flerbostadshus. Detaljplanen LF32 ändras då ändringen anses inrymmas i det ursprungliga syftet. Det ursprungliga syftet var att möjliggöra för bostäder samt handels- och hanvärksändamål om det anses lämpligt inom Frillesås-Rya 1:75.

Ändringen innebär att begränsningen av antalet lägenheter tas bort. Konsekvenserna till följd av ändringen är att planområdet kan inrymma fler lägenheter än i dagsläget. Ändringen ger inga konsekvenser vad gäller byggnadsvolym med mera. Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till förtätning i form av lägenheter i en del av kommunen där den främsta boendeformen är villor och radhus. Fastigheten är redan ianspråktagen för bostadsändamål i form av flerbostadshus. Kungsbacka kommun anser att det är motiverat att ta bort begränsningen av antalet lägenheter då en sådan förändringen inte får någon större påverkan på omgivning med mera med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 år räknat från det datum då detaljplanen fått 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.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom området finns en gällande detaljplan, LF32, som reglerar att fastigheten får bebyggas med bostäder i form av ett friliggande hus som max får inrymma tre lägenheter. Om det anses lämpligt får även fastigheten användas för handels- och hantverksändamål. I tabellen nedan specificeras vilka planbestämmelser som fortsatt gäller inom ändring av detaljplan.

Byggnadsområdets omfattning	Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
Mark som inte eller i endast mindre omfattning får bebyggas	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
Byggnadssätt	Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
Exploatering av bebyggelseområde	På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 900 kvadratmeter.
Exploatering av tomtplats	På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
	På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus, garage eller annan gårdsbyggnad inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvadratmeter
Byggnadens utformning	På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter respektive 6,5 meter.
Utfartsförbud	Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2018-11-15 §310. Ansökan omfattade en förfrågan om att möjliggöra för ytterligare en lägenhet inom fastigheten.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger inom utvecklingsorten Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2021.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Fastigheten, tillsammans med hela Frillesås tätort, ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområdet utgörs av bostäder och är idag inte tillgängligt för friluftsliv.

Högexploaterad kust

Planområdet och hela Frillesås tätort ingår i det område som är utpekad som högexploaterad kust.

Kustområdet räknas till högexploaterade kust och syftet med att peka ut som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljö kvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.

Planförslaget innebär ingen förändring avseende användning eller utökad byggrätt. Någon ökad avvattning från planområdet förväntas därför inte.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet består av gräsmattor och hårdgjorda ytor i form av bergsknallar och parkeringsytor.

Dagvatten

Dagvatten från området leds via dagvattenledningar till recipienten Vendelsöarkipelagen. Vattenförekomsten Vendelsöarkipelagen har klassificerats till *Måttlig ekologisk status* samt *Uppnår ej god kemisk status*. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den huvudsakliga bullerkällan intill planområdet är Göteborgsvägen som passerar på den östra sidan om planområdet. Göteborgsvägen har en skyltad hastighetsgräns på 40 km/h och hade år 2016 en årsmedelsdygnstrafik på 4933 fordon.

Boverket och Sveriges kommuner och regioner har tagit fram en metod för att översiktligt bedöma den ekvivalenta bullernivån från vägtrafik genom att använda sig av avstånd från vägmitt till byggnad och tillåten hastighet på väg.

Hastigheten på Göteborgsvägen förbi planområdet är 40 km/h. Bostadsbyggnaden ligger cirka 25 meter från Göteborgsvägens vägmitt. Utifrån metoden ovan hamnar bullernivån uppskattningsvis på 60-65 dBA vid närmaste fasad.

Risk för olyckor

Planområdet angränsar till Göteborgsvägen som är led för farligt gods. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytterligare lägenhet/lägenheter kan inredas i befintligt bostadshus.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalrisk för radon.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt i form av ett flerbostadshus med tre lägenheter samt en verksamhet i bottenplan. Omgivande bebyggelse består en restaurang i ett plan och av villor i ett och ett halvt plan.

Konsekvenser

Miljö

Undersökning

Som underlag till ändring av detaljplan har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2023-04-08) för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Dagvatten

Planförslaget bedöms inte få några konsekvenser avseende dagvatten med anledning av att planförslaget inte möjliggör för någon ny användningen eller utökad byggrätt.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna för att uppnå god vattenstatus för recipienten Vendelsöarkipelagen eftersom planförslaget inte möjliggör för någon utökad byggrätt.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Då bebyggelsen är uppförd innan 1997 gäller tidigare riktvärden för buller vilka anger att vägtrafikbuller vid fasad inte får överstiga 65 dBA. Utifrån uppskattade decibelvärden påverkas därför inte byggnadens fasad av buller i sådan utsträckning att några åtgärder behöver genomföras.

Olyckor

Med anledning av att lägenheten/lägenheterna kommer inrymmas i befintligt bostadshus görs bedömningen att det inte krävs några åtgärder kopplat till farligt gods.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Planförslaget bedöms inte få någon påverkan på riksintresset *rörligt friluftsliv* med anledning av att planområdet redan i dagsläget är ianspråktagen.

Högexploaterad kust

Planförslaget bedöms inte få någon påverkan på riksintresset *högexploaterad kust* med anledning av att planområdet redan i dagsläget är ianspråktagen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att begränsningen i antalet lägenheter kvarstår och att inga nya lägenheter kan tillskapas. En ökning av antalet lägenheter kan komma generera fler trafikrörelser till följd av att antalet lägenheter ökar.

Genomförandefrågor

Ändringen av detaljplanen berör endast utbyggd kvartersmark där fastigheten redan är ansluten till gata, VA, el m.m. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheten ska bli ändamålsenlig.