



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna
9:43 m fl i Vallda



Planbeskrivning för ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna 9:43 m fl. i Vallda

Planbesked beslutades 2017-03-09, § 100

Upprättad 2023-03-14

Diarienummer 2016-00094

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 samt enligt de allmänna råden BFS 2014:5.

Handläggare

Björn Vikström, Planarkitekt 0300-83 50 13, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se

Stina Wikström, Planarkitekt 0300-83 40 24, stina.wikstrom@kungsbacka.se

Handlingar:

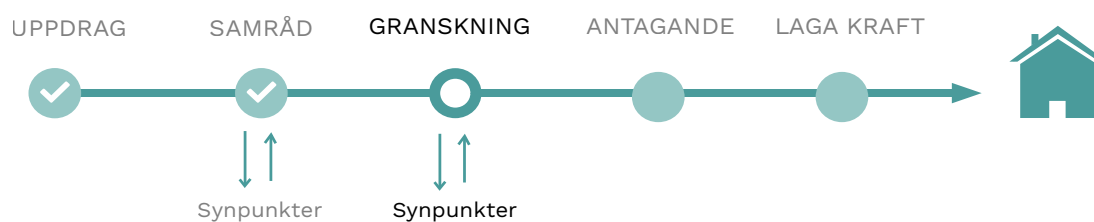
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, detaljplan V 64, laga kraft 1982-02-11
- Fastighetsförteckning, 2023-03-14 (preliminär, publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-04-08, reviderad 2023-03-14

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd juni 2022
- Granskning april 2023
- Antagande september 2023



Innehåll

Planprocessen.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessens olika steg	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Läge, areal och markägförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Strandskydd	7
Vatten och spillvatten.....	7
Förutsättningar inom området och i nuvarande detaljplan 7	
Regleringar genom nuvarande detaljplan	7
Dagvatten.....	8
Planändringens innebörd	9
Planbestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan.....	9
Planbestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan.....	9
Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan	10
Dagvatten.....	11
Genomförandetid	11
Överväganden och konsekvenser	12
Nollalternativ	12
Miljökonsekvenser	12
Genomförandebeskrivning	13

Planprocessen

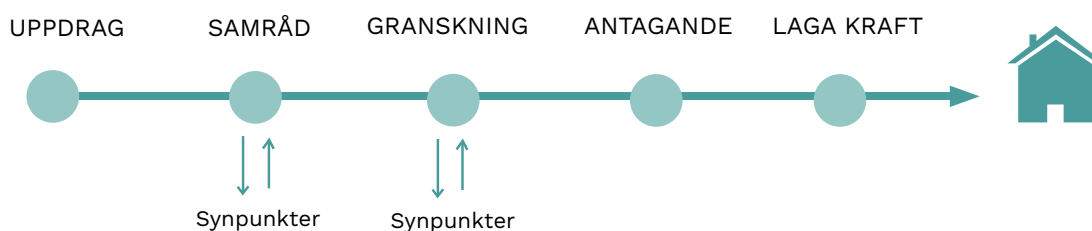
Vad är en detaljplan?

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.



Detaljplanprocessens olika steg

Detaljplanprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige, KF. Detaljplanprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett utökat planförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Information om samrådet meddelas på kommunens anslagstavla och i den lokala dagstidningen. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning tillsammans med en redogörelse av inkomna synpunkter. Information om granskningen meddelas på kommunens hemsida. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-03-09 § 100 att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ändring av detaljplan V64 för bostäder inom Lunna 9:43 m.fl. i Vallda.

Uppdraget gavs med stöd av då aktuell översiktsplan, ÖP06, som angav att områden med kommunalt vatten och spillvatten men med en detaljplan som begränsade bebyggelsen till fritidshus skulle genomgå en planändring för att möjliggöra åretruntbostadshus.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa moderna och mer ändamålsenliga bestämmelser gällande byggrätterna inom planområdet för V64.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger längs med Lunnavägen, cirka fyra kilometer från Vallda centrum. Planområdet består idag av ett till stora delar utbyggt bostadsområde på cirka 17 hektar. Marken ägs av privatpersoner. Infrastruktur, såsom vägar och ledningar för vatten och spillvatten, är utbyggt.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse högexploaterad kust MB 4:4 och riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4:2.

Hela planområdet ingår idag i en detaljplan som tillåter mindre bostadshus. Området är till övervägande del bebyggt med bostadshus som bebos året om. All infrastruktur, vägar och ledningar, finns på plats.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas eller påverkas negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte heller påverka turism och friluftsliv negativt.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inte inom någon av de i kommunens översiktsplan utpekade utvecklingsområdena.

Detaljplaner

Inom området finns idag en gällande detaljplan, V64. Detaljplanen antogs som en byggnadsplan som fick laga kraft 1969-10-26. Avsikten med byggnadsplanen var att möjliggöra för fristående bostadsbebyggelse med högst en våning utan inredd vind för fritidsändamål. Upp till en femtedel av fastigheten fick bebyggas och avlopp ordnas inom respektive fastighet genom infiltration. Senare gjordes en planändring som fick laga kraft 1982-03-11. Ändringen innebar en minskad byggrätt till sammanlagt 80 kvadratmeter byggnadsarea. Anledningen till ändringen var att området saknade kommunalt vatten och avlopp och därför var olämpligt för åretruntbostadshus.

Detaljplanen omfattar 63 fastigheter bildade för bostadsändamål. Av dessa är endast 14 stycken obebyggda. Bebyggelsen utgörs av större och mindre enbostadshus, varav 45 stycken bebos året om. Flera byggnader avviker från gällande detaljplan med avseende på byggnadsarea. Planen omfattar också allmän plats för vägar och för naturmark.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Strandskydd

Det område som detaljplaneändringen omfattar ingår idag i detaljplan V64, en tidigare byggnadsplan som vann laga kraft 1969. Området omfattas inte av strandskydd och strandskyddet inträder inte då detaljplanen endast ändras.

Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anläggningen är utbyggd.

Förutsättningar inom området och i nuvarande detaljplan

Inom planområdet tillåts användningen bostad och denna användning ändras inte genom planändringen. Platsen har prövats lämplig för bostadsbebyggelse genom nuvarande detaljplan och förutsättningarna för detta har inte ändrats. Nedan följer därför en kort redogörelse för de bestämmelser som gäller i nuvarande detaljplan samt en beskrivning av dagvattenhanteringen inom området idag. Inga andra förutsättningar eller intressen berörs av planändringen.

Regleringar genom nuvarande detaljplan

Nuvarande detaljplan, V64, reglerar användningen inom området till bostäder som ska uppföras fristående och i en våning. Vind får inte inredas och källare inte utföras. Byggnadshöjden begränsas till 3,5 meter och tak får inte ges en större lutning än 27 grader. Varje tomtplats får endast bebyggas med en huvudbyggnad om högst 60 kvadratmeter och en komplementbyggnad om högst 20 kvadratmeter byggnadsarea. Genom så kallad prickad mark regleras var inom fastigheterna bebyggelse får uppföras. Detaljplanen reglerar också minsta fastighetsstorlek till 900 kvadratmeter.



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.

Dagvatten

Det finns inga dagvattenledningar inom området utan dagvatten från fastigheter avvattnas via ytliga rinnvägar, vägdiken, till två avrinningsområden, ett söderut och ett norrut. Merparten av planområdet avvattnas norrut ut.

Vatten från ett fåtal fastigheter i det sydvästra hörnet av planområdet avvattnas söder ut och vattnet passerar då det sammanhängande våtmarksområdet Bolgen och hamnar slutligen i vattenförekomsten Knapabäcken som mynnar i kustvattenförekomsten Öckerösund.

Huvuddelen av yt- och dagvatten från planområdet rinner norrut. På grund av topografin i form av Brunns väg blir vattnet vid höga flöden stående då vägen utgör en barriär. Det finns inte någon trumma under vägen och vattnet når därför inte Stockaån. Vattnet infiltreras i marken.



Planändringens innebörd

Avsikten med ändring av detaljplan V64 inom Lunnaberg är att anpassa planen till rådande förhållanden samt göra plansituationen inom fastigheterna mer aktuell och funktionell. Ändringen innebär justeringar av vissa planbestämmelser men följer gällande detaljplans syfte.

Genom detaljplaneändringen tydliggörs vad som är möjligt att bygga inom fastigheterna samt var byggnader ska placeras i förhållande till fastighetsgräns. Den ändrade detaljplanen innebär att fastigheter kan bebyggas med större byggnader än vad som är möjligt idag.

Den skillnad som detaljplaneändringen innebär får inte större omgivningspåverkan än den som redan idag, genom gällande detaljplan, har prövats som lämplig.

Nedan följer en redogörelse för de bestämmelser som fortsätter att gälla, bestämmelser som tillkommer samt bestämmelser som upphör att gälla.

Planbestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan

Användningen inom kvartersmark regleras i nuvarande detaljplan V64 till bostadsändamål. Denna användning berörs inte genom planändringen utan är densamma även fortsättningsvis. Även nuvarande bestämmelse om minsta fastighetsstorlek fortsätter gälla. Detaljplanen fortsätter att reglera att endast fristående hus får uppföras samt att varje fastighet endast får bebyggas med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Även det i planen gällande utfartsförbudet finns kvar.

B	Byggnadsplaneområdets användning	Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål
	Utfartsförbud	Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med fyllda avslutningstrianglar.
	Exploatering av bebyggelseområde	På med B betecknat område får tomplats icke givas mindre areal än 900 kvadratmeter.
	Exploatering av tomt	Mom 1, På tomplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.



Tabell 1. Planbestämmelser som fortsätter att gälla inom ändring av detaljplan

Planbestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Genom planändringen tillåts inom varje fastighet en sammanlagd byggnadsarea 180 kvadratmeter. Komplementbyggnadens byggnadsarea begränsas till 50 kvadratmeter.

Planändringen innebär att detaljplanen reglerar den tillkommande bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelser om nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är nya och ersätter en generell bestämmelse om byggnadshöjd på 3,5 meter i nuvarande plan. Bestämmelsen om nockhöjd i kombination med en lägsta takvinkel på 25 grader innebär en teoretisk begränsning av byggnadshöjden utan att påverka möjligheten till takkupor eller frontespis. Dessa bestämmelser gäller för ny- och tillbyggnader vilket innebär att befintliga byggnader som avviker från dessa inte blir planstridiga genom planändringen.

En ny bestämmelse reglerar att endast friliggande enbostadshus är tillåtet vilket tydliggör detaljplanens syfte.

	Omfattning	Högsta nockhöjd är 6,5 meter för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad.
	Omfattning	Högsta nockhöjd är 4,0 meter för ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad
e ₁	Omfattning	Största sammanlagda byggnadsarea för ny- och tillbyggnad är 180 m ² per fastighet.
e ₂	Omfattning	Största byggnadsarea för ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad är 50 m ² per byggnad och fastighet.
p ₁	Placering	Ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
p ₂	Placering	Ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns
f ₁	Utformning	Takvinkeln för ny- och tillbyggnad får inte vara mindre än 25 grader
f ₂	Utformning	Endast friliggande enbostadshus

Tabell 2. Planbestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Genom planändringen upphör ett antal bestämmelser att gälla. Bestämmelsen om mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark, och tillhörande bestämmelsegräns tas bort och ersätts med bestämmelser om hur byggnader ska placeras i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen om att byggnader ska placeras fristående tas också bort och ersätts med en motsvarande reglering att detaljplanen endast tillåter friliggande enbostadshus.

Bestämmelserna som begränsar antalet våningar till en, inte tillåter att vind inreds eller att källare utförs tas bort då dessa bestämmelser är kopplade till områdets tidigare användning för fritidshusändamål. Av samma anledning ersätts detaljplanens reglering av maximal exploatering i syfte att möjliggöra för helårsbostäder.

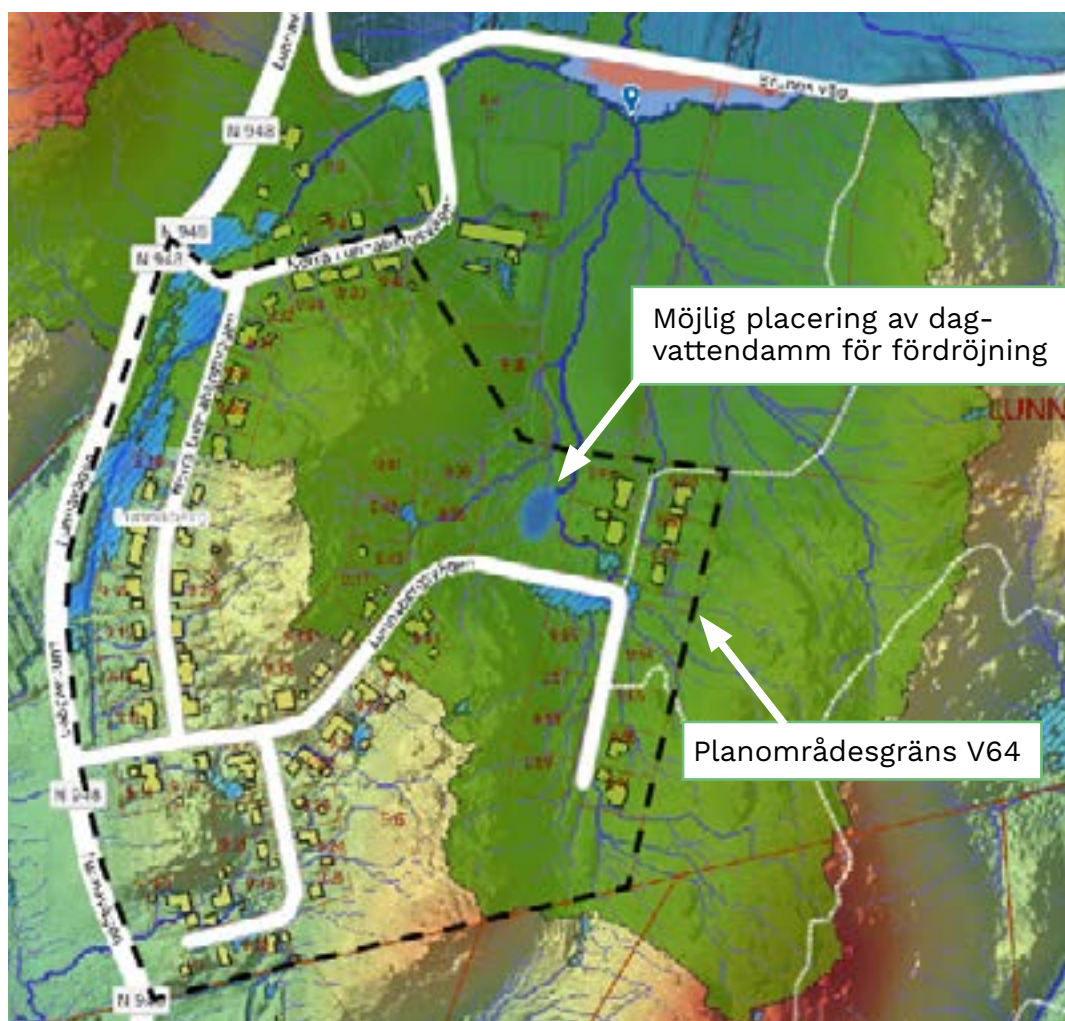
	Mark som icke får bebyggas	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
	Exploatering av tomt	Mom 2, På tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 60 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsyta än 20 kvadratmeter.
	Byggnadssätt	Med B betecknat området får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
	Byggnads utformning	Mom 1, På med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vindsvåning får ej inredas och källare ej utföras. Mom 2, På med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Mom 3, På med B betecknat område får tak ej ges en större lutning mot horisontalplanet än 27 grader.

Tabell 3. Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Dagvatten

Planändringen innebär att en större yta av vardera fastighet kan bebyggas. Huvuddelen av planområdet är redan utbyggt undantaget 14 fastigheter. För att fördröja och rena dagvatten så nära källan som möjligt bör omhändertagande av dagvatten så långt det är möjligt göras på kvartersmark inom varje fastighet i planområdet. Vardera fastigheten som bebyggs ska ha möjlighet att fördröja ett 10-års regn innan det leds vidare. Genom reglering av minsta fastighetsstorlek i kombination med största tillåtna byggnadsarea möjliggörs utrymme för lokal fördröjning inom respektive fastighet.

För att förbättra dagvattensituationen ytterligare vore det lämpligt att tillskapa en dagvattendamm norr om Lunnabergsvägen i det huvudsakliga rinnstråket. Detaljplanen anger här användningen allmän plats, park, vilket möjliggör dagvattenanläggning.



Figur 2. Bilden visar avrinningsområden inom detaljplan V64.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar gällande plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägarna äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planändringen inte antas kan fastigheterna inom området inte bebyggas med större huvudbyggnad än 60 kvadratmeter. Det är sannolikt att området trots detta kommer att bebos året runt då det redan idag är så och eftersom det finns kommunalt vatten och avlopp. De fastigheter som är obebyggda kommer troligtvis att bebyggas enligt gällande plan och kompletteras med så kallade Atterfallsåtgärder för att maximera byggnadsarean. Den omgivningspåverkan som området får med gällande detaljplan bedöms därför inte skilja sig från den som en ändrad detaljplan skulle ge.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen (Samhällsbyggnadskontoret 2022-04-08) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ytvatten och dagvatten inom området rinner från området, norr ut och söder ut, på grund av topografin.

Söder ut hamnar vattnet i vattenförekomsten Knapabäcken som mynnar i kustvattenförekomsten Öckerösund. Vattenförekomsten Knapabäcken har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027. Kustvattenförekomsten Öckerösund har klassificerats till God ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status.

Det planändringen möjliggör i förhållande till vad som är möjligt med gällande plan innebär en liten skillnad i det vatten som lämnar området. Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms därför ha marginell effekt på recipienten och bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutade miljö kvalitetsnormer.

Det planändringen möjliggör i förhållande till vad som är möjligt med gällande plan innebär en liten skillnad i mängd och kvalitet på det vatten som lämnar området. Inom varje fastighet ska ett 10-årsregn kunna fördröjas.

För det sydvästra hörnet av planområdet, som avvattnas till Knapabäcken och Öckerösund, via Bolgen, möjliggör planändringen för en utbyggnad om cirka 20 % i förhållande till vad som är utbyggt idag. Av 16 fastigheter är 15 bebyggda och ianspråktaga som trädgårdstomter. Den förändring av mängden vatten som rinner från området idag i förhållande till efter detaljplaneändringen bedöms vara liten.

Utifrån områdets karaktär som villaområde med lokalgator görs bedömningen att föroreningshalterna i yt- och dagvatten från området är låga. Även om Knapabäcken bedömts som känslig finns det enligt kommunen inte något behov av rening av yt- och dagvatten.

Ett genomförande av detaljplaneändringen inom det sydvästra området bedöms därför ha marginell effekt på recipienten och bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutade miljö kvalitetsnormer.

För återstående del av planområdet, som avvattnas norr ut, gör kommunen bedömningen att yt- och dagvatten från området inte påverkar någon recipient.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids främst i anslutning till betydligt mer trafikerade vägar än vad som finns inom planområdet. Kungsbacka är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och utför kontinuerliga mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad.

Bedömningen kan erfarenhetsmässigt göras att MKN för luftkvalitet inte äventyras utan underskrids med marginal.

Buller

Planområdet innehåller endast små lokalgator och trafikmängderna är små. Väster om planområdet passerar Lunnavägen.

Planändringen innebär inte någon annan användning av området än vad nuvarande detaljplan bedömt som lämplig. Omfattningen av bebyggelsen påverkas inte heller och planändringen innebär därför inte mer fordonstrafik till och från platsen. Därför är det en rimlig bedömning att bullernivåerna inte kommer att påverkas av att detaljplanen genomförs.

Genomförandebeskrivning

Ändringen av detaljplanen berör endast kvartersmark där fastigheter för bostadsändamål är bildade och all infrastruktur, såsom vägar och ledningar för vatten och spillvatten, redan är utbyggt. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheterna ska bli ändamålsenliga.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt