

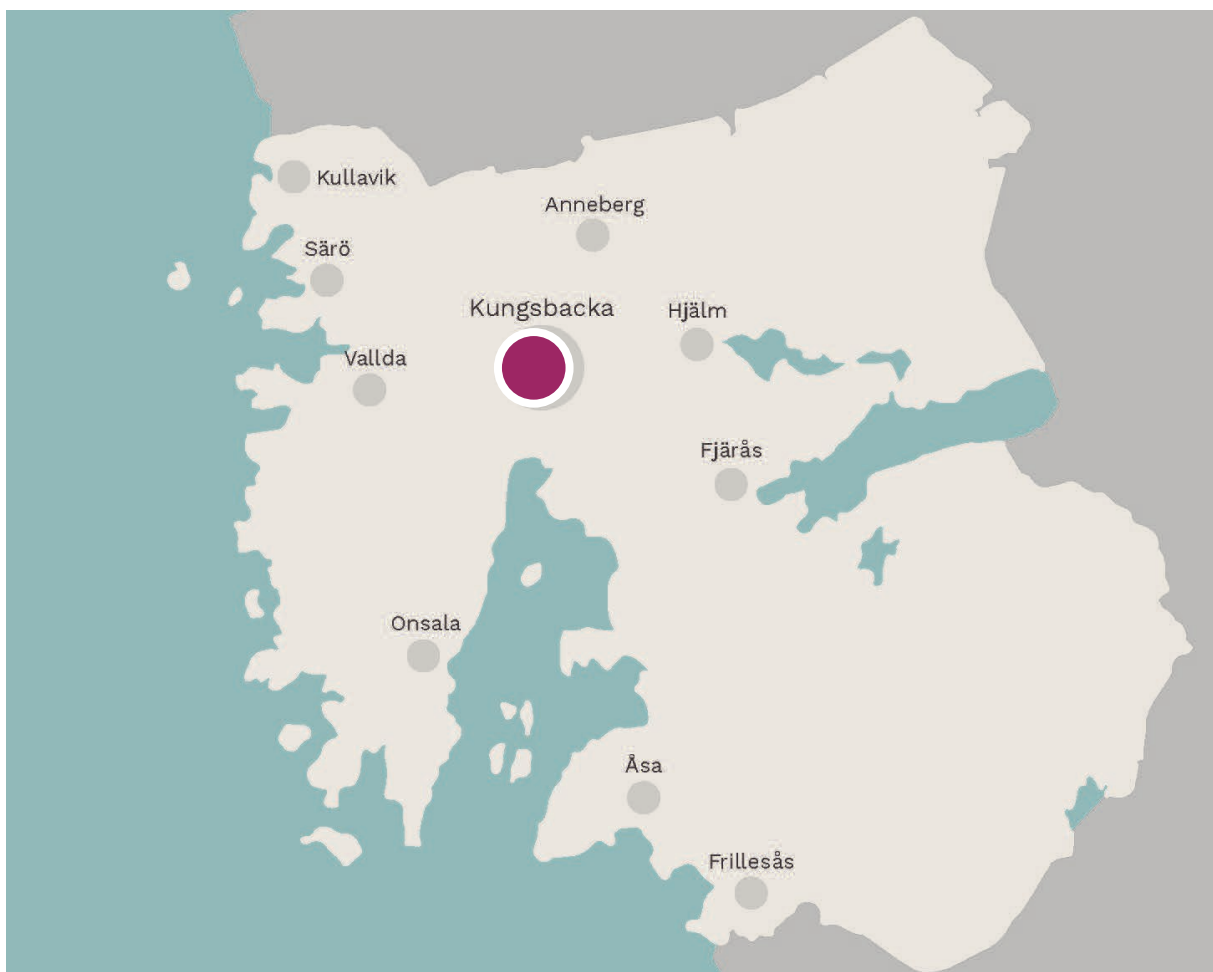


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan K35
för bostäder inom Berguven m fl
i Kungsbacka



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att anpassa byggrätten till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Syftet är också att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av del av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m fl i Kungsbacka

Diarienummer BN-2023-00016

Påbörjad 2023-01-30

Upprättad 2024-05-02

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), 2024-05-02
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-05-02
- Planbeskrivning K35, 1959-02-19

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Detaljplan K35, laga kraft 1959-02-19
- Grundkarta 1958

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun
- Undersökning, 2024-04-09
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Tjm 2024-04-23

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

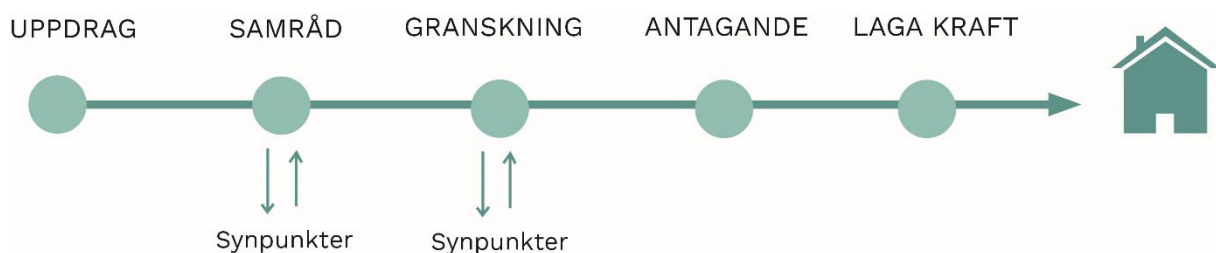
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller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

Detaljplanens innebörd

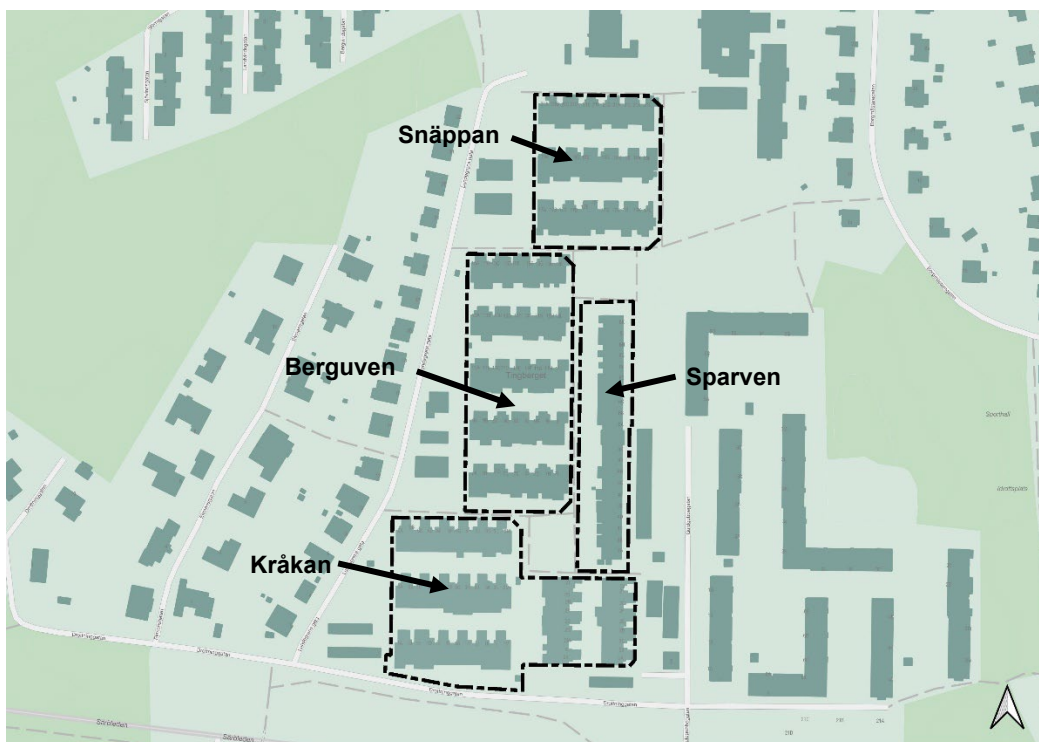
Nuläge

Planområdet omfattar bostadskvarteren Snäppan, Berguven, Kråkan och Sparven på Tingberget i Kungsbacka stad. Bebyggelsen utgörs av radhus uppförda på 1960-talet. Sammanlagt finns 152 lägenheter med äganderätt inom planområdet.

Detaljplanen K35 (1959-02-19) reglerar att bostäder inom nu aktuellt planområde ska uppföras som radhus i två plan och med en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter. Vid uppförandet på 1960-talet har byggnaderna haft en enhetlig utformning inom respektive kvarter men kvarteren skiljer sig något sinsemellan.

Radhusens placering avviker, mer eller mindre, från byggrätten inom K35. Vid entrésidan finns förråd placerade helt på mark som inte får bebyggas. Genom åren har dessutom ett antal av radhusen byggts till med uterum som även de placerats på prickad mark.

Ett av kvarteren, Sparven, skiljer sig mer från de övriga kvarteren då det är något högre, har en brantare taklutning och fasadmaterial i tegel. Detta kvarter utmärker sig också på så sätt att det inte byggts om och till i samma utsträckning som övriga kvarter. Byggnaderna är välbevarade med de flesta arkitektoniska idéerna i behåll. Enligt den bebyggelseinventering som tagits fram av Länsstyrelsen i Halland, Kulturmiljö Halland och Hallands kommuner har byggnaden inom kvarteret ett lokalt kulturhistoriskt värde, klass C. I inventeringen lyfts särskilt fasadmaterial, taktäckningsmaterial och takutformning fram som parametrar som sammantaget utgör ett kulturhistoriskt värde för bebyggelsen.



Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkten att befintliga radhus ska kunna byggas till med uterum på trädgårdssidan. För kvarteren Snäppan, Berguven och Kråkan tillåts dessutom förråd/entré i ett plan på entrésidan.

Generellt inom planområdet gäller utökad lovplikt för att uppföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel (PBL 9:5 a).

För kvarteret Sparven införs varsamhetsbestämmelse som reglerar att byggnadens karaktärsdrag ska värnas. Här gäller också utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder såsom friggebod, attefallshus, tillbyggnad och takkupor (PBL 9:4, 9:4 a och 9:4 b).

Generellt gäller att de bestämmelser som enligt detaljplan K35 gäller inom området för ändring av detaljplan upphör att gälla. Dessa bestämmelser ersätts med relevanta eller motsvarande bestämmelser med undantag för en bestämmelse som reglerar att i fasad som uppföres på mindre avstånd från gräns mot fastighetsgräns mot granntomt än 3,0 m får fönster till bonings- och arbetsrum icke anbringas. Denna bestämmelse upphör att gälla och ersätts inte.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att anpassa byggrätten till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Avsikten är också att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

Nuvarande detaljplan reglerar användningen inom planområdet till bostäder i radhus och detta ändras inte. Därför anser kommunen att ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte.

Ändringen innebär att byggrätten för radhusen ändras så att byggnadernas placering blir planerlig. Ändringen innebär också att möjliggöra tillbyggnad av uterum på trädgårdssidan. För kvarteren Snäppan, Berguven och Kråkan möjliggörs också tillbyggnad av entré/förråd på entrésidan av byggnaden. Bestämmelser tillkommer som bland annat reglerar högsta nockhöjd och takvinkel. Dessa bestämmelser ersätter äldre, mer svårtolkade bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal.

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 ändringen av detaljplanen får 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

Kvarteren som omfattas av planändringen används idag för bostadsändamål, vilket är i enlighet med nuvarande detaljplan. Användningen BOSTÄDER syftar till att möjliggöra en fortsatt markanvändning för bostadsändamål.

Bestämmelsen ersätter reglering B i detaljplan K35 som innebär att planområdet idag har användningen bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

Endast radhus. Syftet med bestämmelsen är att reglera att bostäder ska uppföras som radhus inom planområdet. Området är idag utbyggt med radhus och denna utformning bedöms som lämplig även fortsättningsvis.

Bestämmelsen ersätter reglering av byggnadsätt i detaljplan K35 som innebär att området endast får bebyggas med enfamiljshus, radhus.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9:5 a. Syftet med bestämmelsen är att hindra tillbyggnader i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdelar som strider mot detaljplanen. Genom planändringen möjliggörs tillbyggnad med uterum och förråd/entré. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare tillbyggnader, likt de som avses i PBL 9:5 a inte är lämpliga, särskilt med tanke på att de endast kan ske om närmsta granne är positivt inställd till åtgärden, eftersom de placeras närmare gräns än 4,5 meter.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken med prickar får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera var inom planområdet som byggnader får placeras med hänsyn till fastighetsgräns.

Begränsningen genom så kallad prickad mark ersätter nuvarande reglering.

Marken med korsprickar får endast förses med uterum och plank för att anordna en skyddad uteplats.

En motsvarande bestämmelse om korsprickad mark saknas i detaljplan K35.

Höjd på byggnadsverk, h₁

Högsta nockhöjd på ny- och tillbyggnad är 2,7 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen på ny- och tillbyggnad av utrymmen för entré och förråd som placeras på radhusens entrésida. Samma bestämmelse reglerar också utformningen av uterum som placeras på radhusens trädgårdssida. Regleringen möjliggör för byggnad i ett plan.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Höjd på byggnadsverk, h₂

Högsta nockhöjd är 8,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för radhusbyggnaderna och möjliggör byggnader i två våningsplan. Befintliga byggnader ryms inom denna nockhöjd.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan K35 som anger största höjd på byggnad till 7,0 meter.

Takvinkel, o₁

Största takvinkel är angivet i plankartan.

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras största takvinkel till 12 grader för den del av huvudbyggnaden som är i två plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras största takvinkel till 10 grader för den del av huvudbyggnaden som ligger på entrésidan och som är i ett plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

För kvarteret Sparven regleras största takvinkel till 25 grader för den del av huvudbyggnaden som är i två plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Takvinkel, o₂

För kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan regleras minsta takvinkel till 6 grader för den del av huvudbyggnaden som ligger på entrésidan och som är i ett plan. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd inom egenskapsområdet för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Utformning, f₁

Frihängande skärmtak om maximalt 1,0 kvadratmeter får uppföras. Bestämmelsen gäller inom kvarteret Sparven och syftar till att möjliggöra ett mindre skärmtak över entrén, trots att marken där inte får förses med byggnad.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Utnyttjandegrad, e_1

Största byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten inom egenskapsområdet som får tas i anspråk för byggnader. Bestämmelsen gäller för kvarteret Snäppan, Berguven och Kråkan och säkerställer att obebyggd mark finns i anslutning till entrén som möjliggör exempelvis parkering av cyklar.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

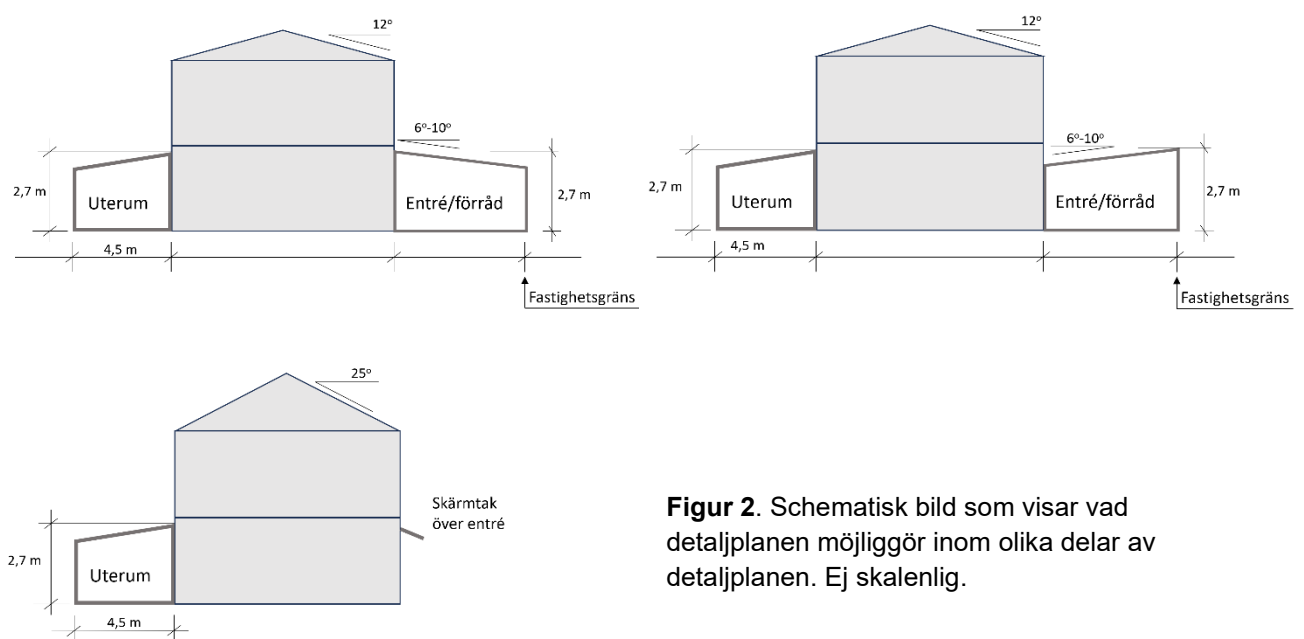
Varsamhet, k_1

Befintliga byggnaders exteriör ska underhållas med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för förvanskning av byggnadens exteriör i samband med ombyggnad och ändring.

En motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan K35.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Avgränsad via användningsgräns****Ändrad lovplikt, a_1**

Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9.4, 9.4a och 9.4b. Bestämmelsen gäller inom kvarteret Sparven och syftet är att hindra att bygglovsbefriade åtgärder såsom attefallstillbyggnad, friggebod och attefallsbyggnad uppförs i strid mot detaljplanen. Genom planändringen möjliggörs tillbyggnad med uterum. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare tillbyggnader och fristående komplementbyggnader, likt de åtgärder som avses i PBL 9.4, 9.4a och 9.4b inte är lämpliga med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värde.



Figur 2. Schematisk bild som visar vad detaljplanen möjliggör inom olika delar av detaljplanen. Ej skalenlig.

Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Planområdet angränsar till allmän plats för gata och park med kommunalt huvudmannaskap.

Det finns inga genomförandefrågor kopplade till planändringen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, K35, som innebär att området får tas i anspråk för bostadsändamål.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2017-06-01 § 192.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Dagvatten från planområdet leds via dagvattenledningar till Kungsbackaån.

Vattenförekomsten Kungsbackaån har klassificerats till *Måttlig ekologisk status* samt *Uppnår ej god kemisk status*. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Kungsbackaån mynnar ut i Inre Kungsbackafjorden 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

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger cirka 50 meter norr om Säröleden. Mellan vägen och bostadsbebyggelsen finns en bullerskyddsvall. Enligt en övergripande bullerutredning för Kungsbacka stad påverkas ingen av fastigheterna inom planområdet med högre ekvivalent ljudnivå än 45 dBA.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom eventuellt högriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget för bostadsbebyggelse i form av radhus.

Kulturmiljö

Kulturhistoria

Stora delar av bebyggelse inom planområdet saknar kulturhistoriska värden med anledning av att flertalet radhus redan har tillbyggnader utan enhetlig karaktär.

Bebyggelse inom planområdet med fastighetsbeteckning Sparven har ett lokalt kulturhistoriskt värde, klass C, enligt den bebyggelseinventering Länsstyrelsen i Halland, kulturmiljö Halland och Hallands kommuner tagit fram.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten

Konsekvenser

Kulturmiljö

Detaljplanen reglerar inom kvarteret Sparven att ändringar i byggnadens exteriör ska utföras varsamt i syfte att värna den ursprungliga karaktären. Genom att införa bestämmelser i syfte att värna och hindra förvanskning av kulturmiljöklassad bebyggelse får detaljplanen en positiv påverkan utifrån kulturhistoriskt perspektiv.

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

Detaljplaneändringen innebär att byggrätterna anpassas till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk.

Detaljplanen är till största del att betrakta som genomförd och därför innebär ändringen inte någon utbyggnad som, sett till avrinningsområdet i stort, påverkar miljö kvalitetsnormen för vatten.