

Antagen BN 2024-12-12
Laga kraft 2025-01-10
Plannamn SP182
Dnr BN 2024-00113

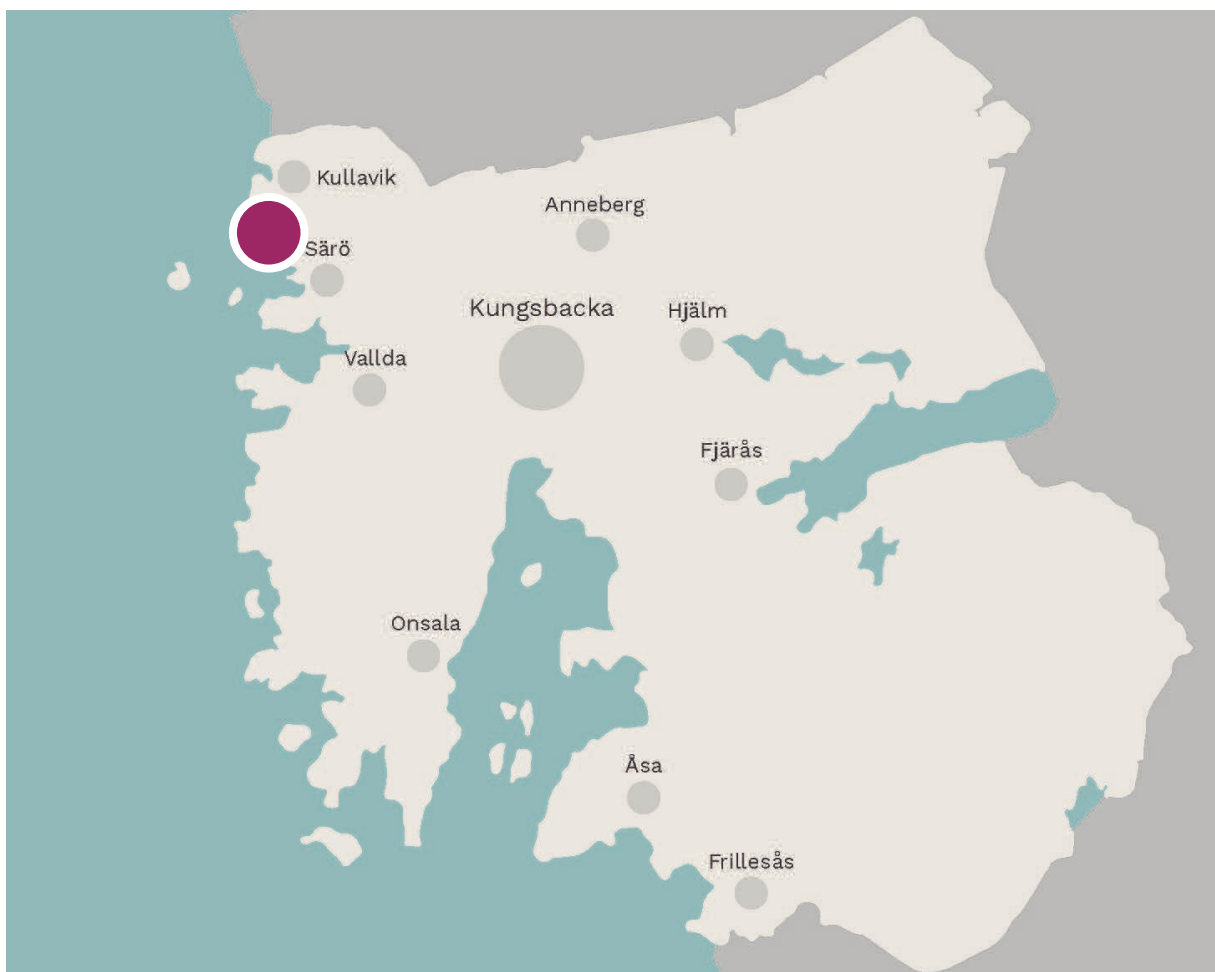


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan S24
för bostäder inom Malevik 1:41 i
Malevik



Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att anpassa byggrätten inom fastigheten Malevik 1:41 för att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Byggrätten ska anpassas till hur fastigheten Malevik 1:41, genom tidigare bygglov, har tagits i anspråk.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av del av detaljplan S24 för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik

Diarienummer BN-2024-00113

Påbörjad 2024-02-26

Upprättad 2024-09-24

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-09-24
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-09-24
- Fastighetsförteckning, 2024-05-24

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Undersökning, 2024-04-03
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
- Detaljplan S24 (1945-02-14) med ändring (1997-04-12)

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	2
Kommunala	2
Detaljplanens innebörd.....	4
Nuläge.....	4
Hela detaljplanen	5
Varför ändring av detaljplan valts	5
Genomförandetid	5
Planbestämmelser.....	6
Användning av mark	6
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	8
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala	9
Riksintressen.....	9
Miljökvalitetsnormer	10
Mark och natur.....	10
Hälsa och säkerhet	10
Geotekniska förhållanden	10
Bebyggelseområden.....	11
Kulturmiljö	11
Teknisk försörjning.....	11
Konsekvenser	11
Miljö	11
Hälsa och säkerhet	11
Riksintresse.....	11

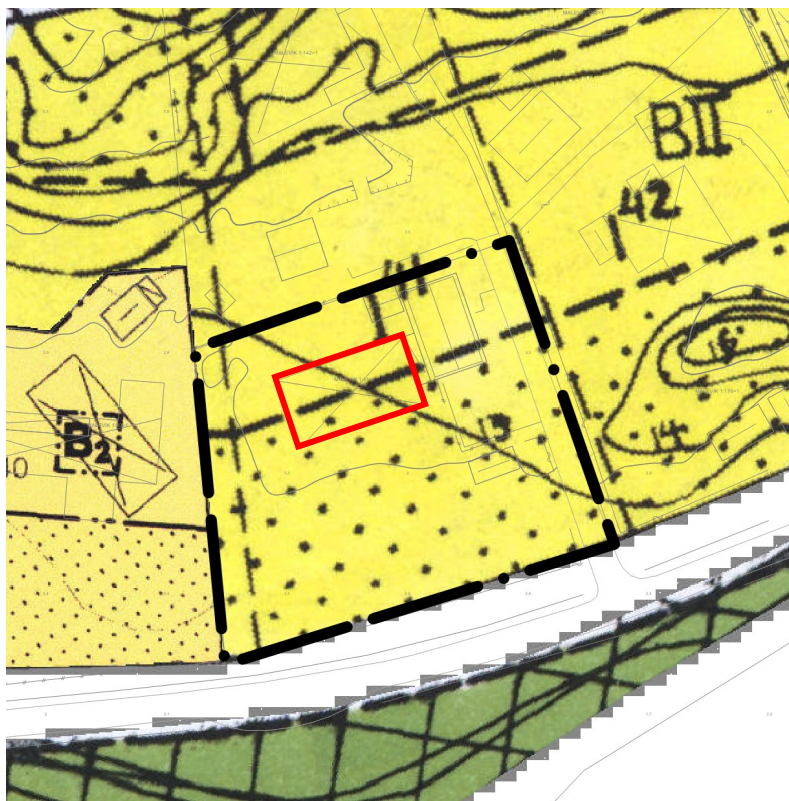
Detaljplanens innebörd

Nuläge

Planområdet ligger i Malevik och utgörs av en privatägd fastighet på 1 806 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och är i sin helhet ianspråktagen som privat tomt. Fastigheten ingår i detaljplan S24 som fick laga kraft 1945. År 1997 gjordes en ändring av detaljplanen som innebar att bestämmelser togs bort och lades till.

Detaljplanen för fastigheten Malevik 1:41 anger användningen bostadsändamål. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med ett enbostadshus och en komplementbyggnad med en största sammanlagd byggnadsarea om 250 kvadratmeter. Komplementbyggnaden får omfatta högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd till fastighetsgräns om 4,0 meter respektive 2,0 meter. Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter och högsta nockhöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter.

Huvudbyggnaden är till stor del placerad inom mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Byggnadens placering har gets dispens vid prövning av bygglov 1975, vilket var möjligt enligt äldre bygglagstiftning. Placeringen hindrar dock en positiv prövning av bygglov för tillbyggnad eftersom avvikelserna från detaljplanen inte är att betrakta som liten.



Figur 1. Planområdet markerat med svart streck-prickad linje i detaljplan S24. Av kartan framgår att huvudbyggnaden, markerad med röd linje, till hälften är placerad på mark som inte får bebyggas.

Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkt att befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad ska vara planenliga. Reglering av tillåten nockhöjd, taklutning, placering och byggnadsarea utgår därför från den bebyggelse som finns inom fastigheten idag. Utöver detta möjliggör detaljplaneändringen för en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt väster. Här begränsas dock den totala höjden för att hindra en tillbyggnad i två plan.

Genom detaljplaneändringen upphävs de bestämmelser som gäller för fastigheten idag. Majoriteten av bestämmelserna som upphävs ersätts med nya, motsvarande regleringar. Bestämmelse om antal byggnader per fastighet, sammanbyggnad av komplementbyggnad över fastighetsgräns, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad samt antalet bostadslägenheter per fastighet ersätts inte. Det är kommunens bedömning att dessa bestämmelser inte behövs för att möjliggöra detaljplaneändringens syfte.

En bestämmelse som tillåter att en komplementbostad anordnas har spelat ut sin roll i då plan- och bygglagen (PBL) numera möjliggör för detta utan bygglov (PBL 9 kap 4 c §). Därför ersätts inte denna bestämmelse.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att anpassa byggrätten inom fastigheten Malevik 1:41 för att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Byggrätten ska anpassas till hur fastigheten Malevik 1:41, genom tidigare bygglov, har tagits i anspråk.

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

Ändringen innebär att byggrätten ändras så att byggnadernas placering, storlek och utformning blir planenlig. Ändringen innebär också att möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Bestämmelse tillkommer som reglerar byggnaders takvinkel. Denna reglering, tillsammans med en bestämmelse om högsta nockhöjd, ersätter den 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 en sedan tidigare planlagd och ianspråktagen fastighet 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

Fastigheten 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 motsvarande reglering B II i detaljplan S24 som innebär att planområdet idag har användningen bostäder.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten delas.

Bestämmelsen ersätter reglering i S24 om minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,9 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns.

Bestämmelserna om placering ersätter reglering i S24 om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad respektive garage om minst 4,0 meter respektive 2,0 meter.

Utformning

Endast friliggande enbostadshus tillåts inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra vilken typ av bostadshus som får uppföras inom fastigheten.

Motsvarande bestämmelsen saknas i detaljplan S24.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 70 kvadratmeter per komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor yta inom fastigheten som får upptas av komplementbyggnad.

Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet är 270 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får tas i anspråk för byggnader.

Bestämmelserna om största sammanlagda byggnadsarea och största byggnadsarea för komplementbyggnad ersätter reglering i detaljplan S24 om att största sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm, därav friliggande garage, carport etc. högst 50 kvm.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Inom område med prickar får marken 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 reglering redovisad i plankartan för detaljplan S24.

Höjd på byggnadsverk h_1

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter för ny- och tillbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 8,0 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och nockhöjden som tillåts väster och öster om planområdet.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S24 om högsta nockhöjd för huvudbyggnad om 8,0 meter.

Höjd på byggnadsverk h_2

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,5 meter för ny- och tillbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på komplementbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd om 5,5 meter är lämplig utifrån platsens förutsättningar och dagens behov av exempelvis fri takhöjd i ett bilgarage.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan S24 om högsta nockhöjd för garage, carport, förråd etc om 4,5 meter.

Höjd på byggnadsverk h_3

Högsta totalhöjd på byggnad är 4,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög byggnad som får uppföras inom egenskapsområdet. Genom regleringen minskar risken för att en tillbyggnad av huvudbyggnaden inom egenskapsområdet påverkar bakomliggande bostadsfastigheter negativt, exempelvis genom minskad utsikt.

Motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan S24.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 38 grader. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

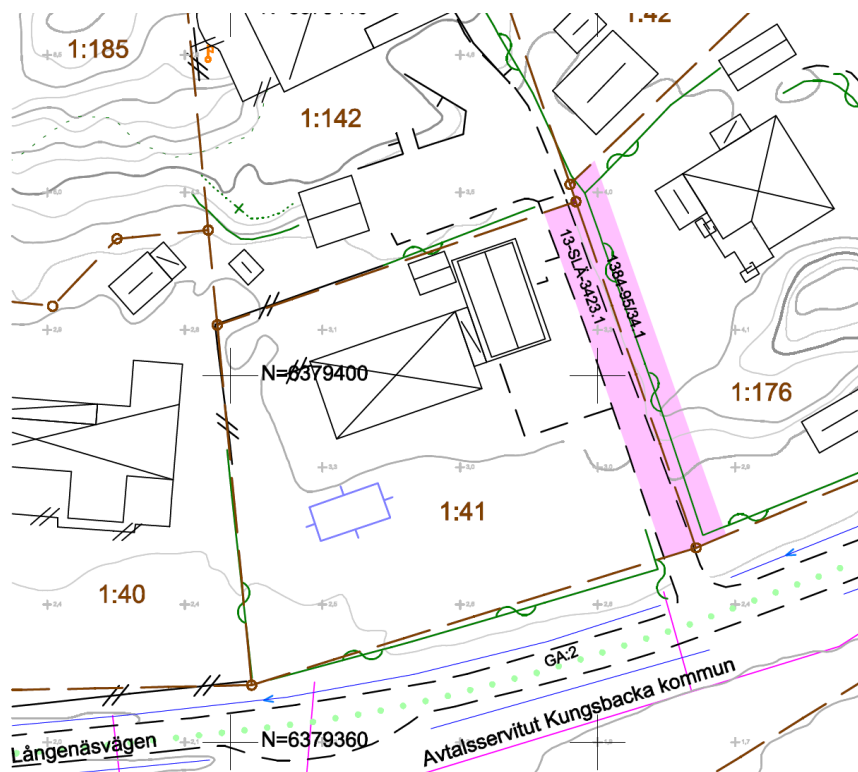
Motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan S24.

Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Längs med fastighetens östra gräns finns ett servitut för väg (13-SLÄ-3423.1). Servitutet belastar Malevik 1:41 till förmån för Malevik 1:142. Servitutet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

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



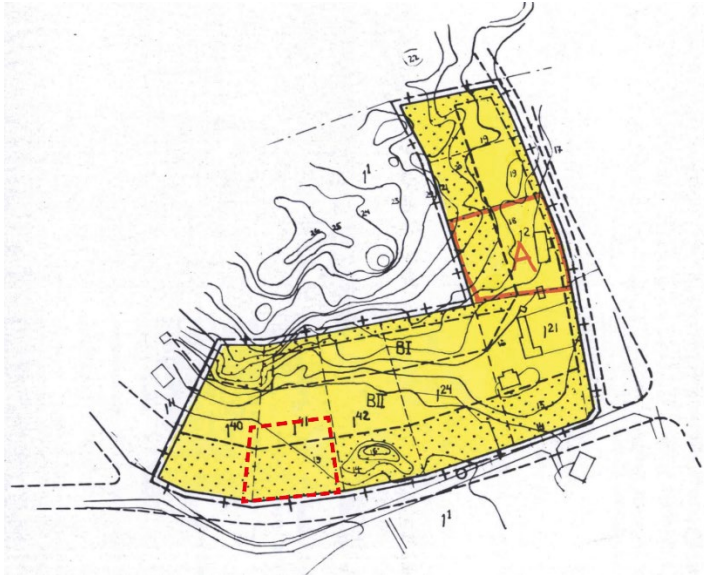
Figur 2. Utdrag från grundkartan som visar servitut för väg (13-SLÄ-3423.1) i rosa färg.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Fastigheten Malevik 1:41 omfattas av detaljplan S24 som fastställdes som byggnadsplan 1945-02-15. Senare, 1997-03-13, gjordes en ändring av S24 som innebar att bestämmelser upphävdes och nya lades till. Plankartan för S24 ändrades inte. Detaljplanen S24 har alltid reglerat användningen inom Malevik 1:41 till bostäder.



Figur 3. Plankarta tillhörande detaljplan S24 med område för planändring markerat med röd streckad linje.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 2023-08-29 § 175.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger enligt kommunens översiktsplan inom kustbygd. Här tillämpar kommunen en restriktiv hållning till komplettering av nya bostadshus. Eftersom detaljplanen enbart bekräftar den användning som fastigheten har idag och förhindrar en delning av fastigheten bedömer kommunen att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från naturreservatet Särö Västerskog som omfattas av Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet.

Miljökvalitetsnormer**Vatten**

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Maleviken 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 rinner ytledes i diken till Maleviken. Detaljplanen innebär ingen förändring.

Strandskydd

Detaljplanen omfattar en fastighet om cirka 1800 kvadratmeter. Fastigheten ligger mer än 100 meter från havet och omfattas således inte av generellt strandskydd. Genom beslut av länsstyrelsen i Halland 2019 omfattas fastigheten inte heller av utökat strandskydd.

Hälsa och säkerhet**Risk för översvämning**

Delar av planområdet riskerar att påverkas av en framtida höjd havsnivå. Denna risk finns oberoende av nu aktuell planändring och kan därför inte hanteras inom detta planarbete. Samma bedömning görs om ett större område skulle inkluderas i planändringen med anledning av att området redan är en bebyggt.

Planområdet innehåller inte några instängda områden och riskerar inte att översvämmas vid skyfall.

Risk för erosion

Det förkommer ingen risk för erosion inom planområdet.

Risk för skred

Planområdet sluttar svagt, cirka 1,5% från nordost till sydväst. Kommunen gör bedömningen att det inte förekommer någon risk för skred till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

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

Bebyggelseområden

Planområdet utgörs i sin helhet av en bostadsfastighet bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Hela fastigheten är ianspråktagen som privat trädgårdstomt.

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 detaljplaneändringen inte ger 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.

Vatten

Detaljplanen innebär att byggrätten anpassas till hur fastigheten, 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 möjligheten att nå beslutade miljökvalitetsnormen för vatten.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Trots risken för framtida översvämning på grund av höjd havsnivå gör kommunen bedömningen att det är lämpligt att ändra detaljplanen. Genom detaljplan S24 (1945), bygglovsprövning (1975) och planändring (1997) har fastigheten en byggrätt för enbostadshus och den användningen stämmer med detaljplanens ursprungliga syfte. Planändringen innebär inte någon förändring.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattar en fastighet som i sin helhet är ianspråktagen för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintligt 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 en fastighet som i sin helhet är ianspråktagen för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintligt 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.

Natura 2000

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