

Antagandedatum (BN) 2025-12-11 §211

Laga kraftdatum 2026-06-05

Plannamn SP186

Diarienummer (BN) 2025-00047

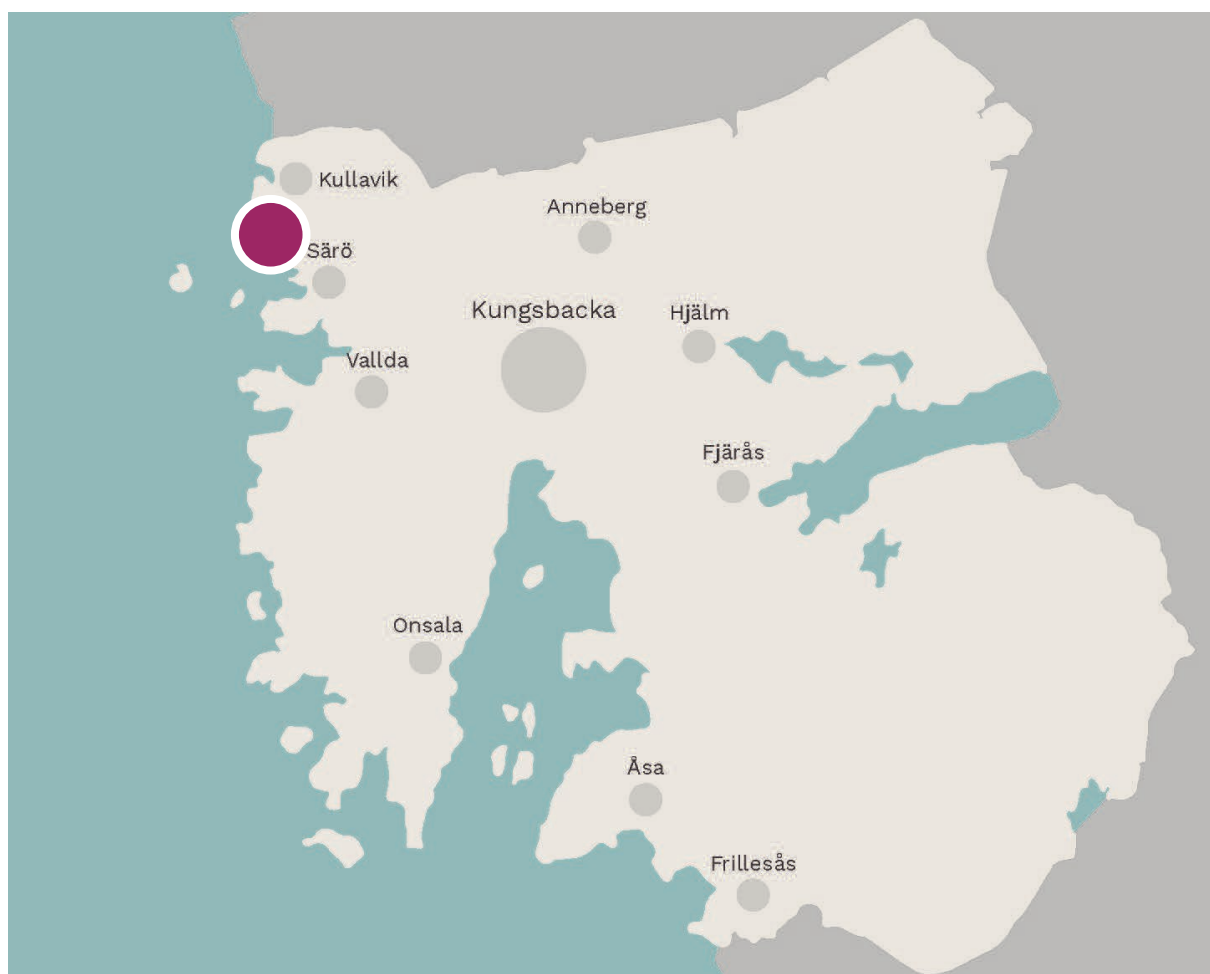


Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan S21A
för bostäder inom Malevik 1:39 i
Malevik



Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att ändra byggrätten för att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus inom annan del av fastigheten.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av del av detaljplan S21A för bostäder inom Malevik 1:39 i Malevik

Diarienummer BN-2025-00047

Påbörjad 2025-01-31

Upprättad 2025-11-04

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), 2025-11-04
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-11-04
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Undersökning, 2025-05-28
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
- Detaljplan S21A (1942-03-20) med ändring (1997-04-12)

Utredningar

- Solstudie, Liljewall, 2025-09-27
- PM Bergteknik, Sweco, 2025-09-18

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	2
Kommunala	2
Utredningar.....	2
Detaljplanens innebörd.....	4
Nuläge.....	4
Hela detaljplanen	5
Varför ändring av detaljplan valts	5
Genomförandetid	6
Planbestämmelser.....	6
Användning av mark	6
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	11
Mark och natur.....	11
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Bebyggelseområden.....	12
Kulturmiljö	12
Teknisk försörjning.....	12
Konsekvenser	12
Miljö	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Riksintresse.....	13

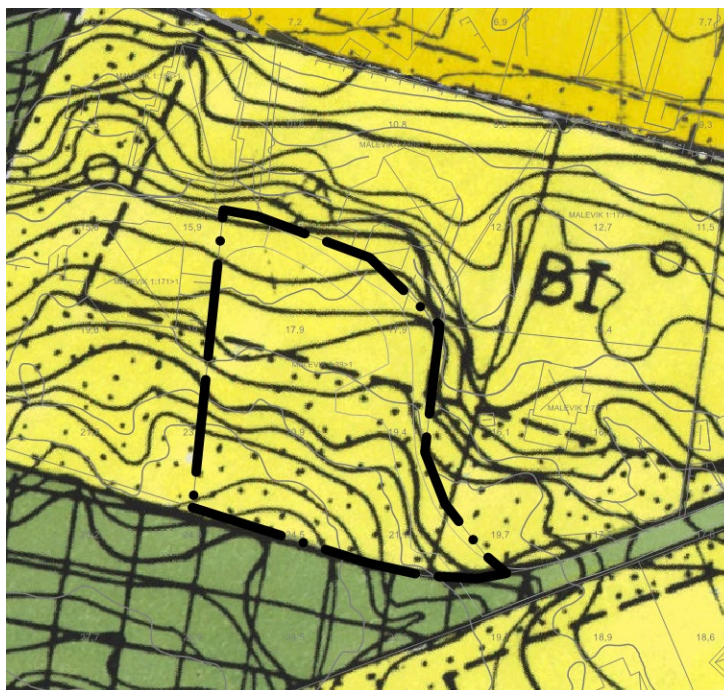
Detaljplanens innebörd

Nuläge

Planområdet ligger i Malevik och utgörs av en privatägd fastighet på 1 517 kvadratmeter utan någon bebyggelse. Fastigheten ingår i detaljplan S21A som fick laga kraft 1942. År 1997 gjordes en ändring av detaljplanen som innebar att bestämmelser togs bort och lades till.

Detaljplanen för fastigheten Malevik 1:39 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 4,5 meter och högstanockhöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter.

Detaljplanen möjliggör för en huvudbyggnad på fastigheten genom en byggrätt. Stora delar av fastigheten utgörs av mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.



Figur 1. Planområdet markerat med svart streck-prickad linje i detaljplan S21A. Av kartan framgår mark som får bebyggas och mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.

Hela detaljplanen

Området planeras med utgångspunkt att byggrätten inom fastigheten flyttas för att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus.

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.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planändringen innebär att byggrätten, det vill säga där byggnad får placeras, inom fastigheten flyttas längre söderut på fastigheten jämfört med gällande detaljplan. Framtagen solstudie (Liljewall 2025-09-27) visar att planförslaget får en liknande eller mindre omgivningspåverkan jämfört med gällande detaljplanen.



*Solstudie kl. 18 vid midsommar –
ej utbyggd plan.*



*Solstudie kl. 18 vid midsommar –
utbyggd enligt gällande plan.*



*Solstudie kl. 18 vid midsommar –
utbyggd enligt förslag till
ändring.*

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att anpassa byggrätten inom fastigheten Malevik 1:39 för att möjliggöra för nybyggnad av enbostadshus. Byggrätten ska anpassas utifrån hur fastigheten idag, genom tillfartsväg, 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 anpassas så att placering, storlek och utformning av nytt enbostadshus blir planenlig.

Bestämmelse tillkommer som reglerar byggnaders takvinkel. Denna reglering, tillsammans med en bestämmelse om högstanockhöjd, 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 fastighet för bostadsändamål.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **5** år räknat från det datum då 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

Fastigheten som omfattas av planändringen är planlagd för bostadsändamål. 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 1400 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att hindra att fastigheten delas.

Bestämmelsen ersätter reglering i S21A 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 2 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns.

Bestämmelserna om placering ersätter reglering i S21A 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.

Bestämmelserna utformning ersätter reglering i S21A om byggnadssätt, med BI eller BII betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 50 kvadratmeter per komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor yta inom fastigheten som får upptas av komplementbyggnad.

Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får tas i anspråk för byggnader.

Bestämmelserna om största byggnadsarea och största byggnadsarea för komplementbyggnad ersätter reglering i detaljplan S21A om att största sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm, därav friliggande garage, carport etc. högst 50 kvm.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på komplementbyggnad inom planområdet.

Bestämmelsen ersätter reglering i detaljplan S21A om högsta nockhöjd för garage, carport, förråd etc om 4,5 meter.

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 S21A.

Höjd på byggnadsverk h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +27,5 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom planområdet. En högsta nockhöjd på huvudbyggnad om +27,5 meter möjliggör även för att anpassa huvudbyggnaden utifrån platsens förutsättningar.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S21A om högsta nockhöjd för huvudbyggnad om 7,0 meter.

Höjd på byggnadsverk h₁

Högstanockhöjd på huvudbyggnad är +22,2 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra möjlig volym på huvudbyggnad inom planområdet. Genom regleringen säkerställs fortsatt utsikt för bakomliggande fastigheter.

Bestämmelsen ersätter motsvarande reglering i detaljplan S21A om högstanockhöjd för huvudbyggnad om 7,0 meter.

Takvinkel

Största takvinkel är 15,0 grader. Syftet med bestämmelsen är att komplettera bestämmelsen om högstanockhöjd för att påverka upplevelsen av byggnadernas höjd.

Motsvarande bestämmelse saknas i detaljplan S21A.

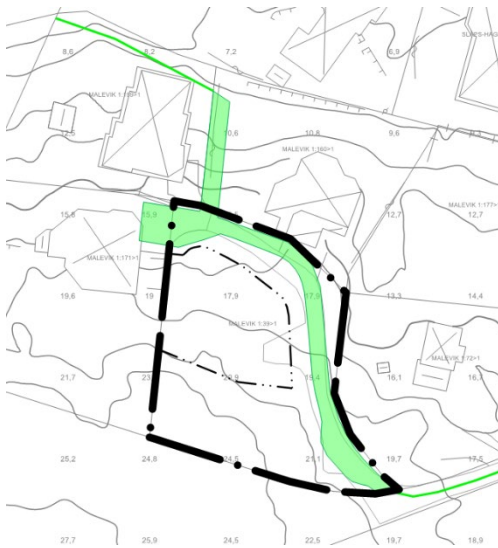
Genomförandefrågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

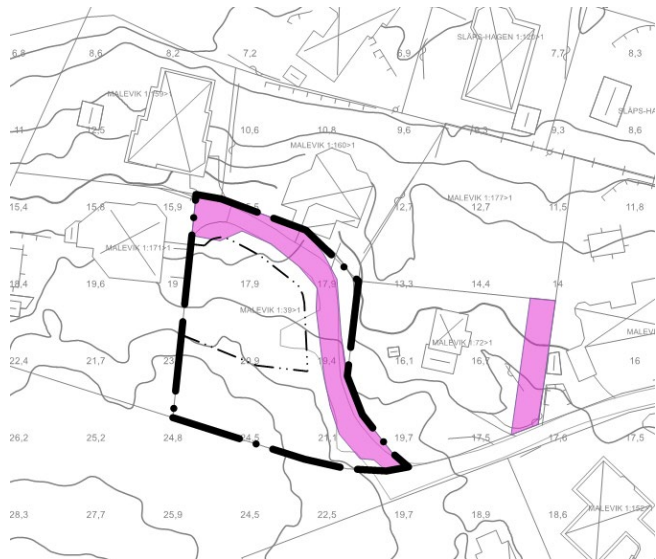
Inom fastighetens östra och norra delar finns ett servitut för väg 1384-91/26.1. Servitutet 1384-91/26.1 belastar Malevik 1:39 till förmån för Malevik 1:171. Servituten påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Inom ungefär samma utbredning finns en gemensamhetsanläggning, Malevik GA:1.

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



Figur 2. Utdrag från grundkartan som visar gemensamhetsanläggning i grön färg.



Figur 3. Utdrag från grundkartan som visar servitut. (1384-91/26.1)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Fastigheten Malevik 1:39 omfattas av detaljplan S21A som fastställdes som byggnadsplan 1942-03-20. Senare, 1997-03-13, gjordes en ändring av S21A som innebar att bestämmelser upphävdes och nya lades till. Plankartan för S21A ändrades inte. Detaljplanen S21A har alltid reglerat användningen inom Malevik 1:39 till bostäder.



Figur 4. Detaljplan S21A. Område markerat i rött utgör del som föreslås ändras enligt planförslaget.



Figur 5. Detaljplan S21A. Område markerat i rött utgör del som föreslås ändras enligt planförslaget.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 2023-06-20 § 150.

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 Onsala kustvatten som har klassificerats till God ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status.

Mark och natur

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner ytledes till Onsala kustvatten. Detaljplanen innebär ingen förändring med anledning av att detaljplanen fortsatt endast möjliggör för ett enbostadshus.

Strandskydd

Detaljplanen omfattar en fastighet om cirka 1500 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

Högsta beräknade havsvattenstånd är + 2,69 meter (RH2000). Hela planområdet på en nivå mellan +16 och +24 meter och påverkas därför inte av en höjd havsnivå. 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 ras

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) saknas förutsättningar för skred inom planområdet. Detta bekräftas av framtagna bergteknisk utredning.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs marken inom planområdet av urberg. Enligt utförd bergteknisk utredning bedöms berget vara av god kvalitet och det föreligger inga problem med bergytan (Sweco 2025-09-18).

Bebyggelseområden

Hela planområdet är idag oexploaterat. Genom fastigheten går en tillfartsväg som ansluter.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

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 för att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus inom annan del av fastigheten. Ändring av detaljplan skiljer sig inte åt från detaljplan S21A reglering av största tillåtna byggnadsarea och därför innebär ändringen inte någon utbyggnad som, sett till avrinningsområdet i stort, påverkar möjligheten att nå beslutade miljö kvalitetsnormen för vatten.

Hälsa och säkerhet

Risk för ras

Det bedöms inte finnas någon risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, och inga åtgärder krävs under rådande förhållanden (Sweco 2025-09-18).

Höjdskillnaden bör dock beaktas vid eventuell schaktning, eftersom detta kan ge upphov till slänter beroende på schaktplanens utformning. Dessa slänter bör, i den mån det är möjligt, orienteras parallellt med de naturliga sprickornas strykning för att minimera risken för blockutfall.

Skall berget schaktas så att Slänter högre än 2 meter bildas bör dessa besiktigas av bergsakkunnig, för att bedöma behovet av eventuell bergförstärkning.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattar en fastighet som idag är planlagd för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintlig byggrätt flyttas 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 idag är planlagd för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att befintlig byggrätt flyttas 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.