

Bn § 34

Dnr: SBK 2021/305

Detaljplan för del av Bua 1:49 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat den 13 februari 2025.
2. anta detaljplan för Detaljplan för del av Bua 1:49 m.fl., upprättad den 13 februari 2025.

Jäv

Andreas Havasi (SD) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Lisbeth Fredriksson (S) ersätter. Anders Friebe (S) träder in som ordförande.

Sammanfattning av ärendet

Förslaget till detaljplan omfattar fastigheterna Bua 1:47, del av Bua 1:49 samt del av Bua 10:248 i centrala Bua. Detaljplanen möjliggör nybyggnation av flerbostadshus i två till tre våningar inom del av fastigheten Bua 1:49. Det fullt utbyggda planförslaget möjliggör för cirka 180 bostäder inom planområdet, vilket kan jämföras med dagens cirka 100 bostäder. Planen möjliggör även för en närpark, som idag saknas i området, samt ett utökat gång-, cykel- och bilvägnät inom planområdet. Fastighet Bua 1:47 planläggs som bostad. Med anledning av markens geotekniska förutsättningar regleras byggnadernas grundläggning. Även bebyggelsens omfattning begränsas.

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra flerbostadshus för att ersätta befintlig bebyggelse inom del av fastigheten Bua 1:49. Ansökan om planbesked för fastigheten inkom den 11 februari 2021.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att byggnadsnämnden godkänner detaljplan för Bua 1:49 m fl för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Linnéa Enochsson.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Anders Friebe (S) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Skäl för beslut

Föreslagen förändring är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för norra kusten.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bua 1:47, del av Bua 1:49 samt del av Bua 10:248. Bua 1:49 ägs av det kommunala bostadsbolaget Varbergs Bostad AB. Bua 1:47 är en privatägd gård som används som bostad. Bua 10:248 är en kommunalt ägd fastighet som omfattar stora delar av Buas allmänna gatunät.

Genom detaljplanen möjliggörs nybyggnation av flerbostadshus i två till tre våningar för att ersätta befintlig bebyggelse inom del av fastigheten Bua 1:49. Det fullt utbyggda planförslaget möjliggör för ca 180 bostäder inom planområdet, vilket kan jämföras med dagens ca 100 bostäder. Planen möjliggör även för en närpark, som idag saknas i området, samt ett utökat gång-, cykel- och bilvägnät inom planområdet. Fastighet Bua 1:47 planläggs som bostad.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4-6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Planförslaget bidrar till att skapa en ny karaktär i området genom en ny struktur inom fastighet Bua 1:49. Gatornas sträckning och bebyggelsens placering ska bryta ner skalan och skapa mer varierade bebyggelsemiljöer. Huvudbyggnaderna får en traditionell utformning med sadeltak där byggnadskropparna delas upp i mindre volymer. Utformningen av bebyggelsen är anpassad i skala och höjd till anslutande befintliga områden men avviker i struktur och karaktär. Detta är dock en karaktär som återkommer i andra delar av Bua och bedöms inte som främmande på platsen.

På grund av markens geotekniska förutsättningar är bebyggelsens omfattning begränsad i höjd och utbredning. Även grundläggningsteknik regleras för att säkerställa markens lämplighet. En ny park och det utökade gång- och cykelvägnätet bidrar till mer allmän plats för de boende i närområdet och i hela Bua. Den utökade allmänna platsen bidrar till en

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

tydligare och tryggare trafikmiljö samt en park som skapar förutsättningar för jämlika samspel och trygga möten på allmän plats. Närparken är viktig för alla invånare i Bua men framför allt för barn och äldre som inte har samma möjlighet att självständigt ta sig till grönytor som ligger längre bort. Genom utveckling av fastigheter som ligger centralt i en serviceort som Bua återbrukas befintliga strukturer och infrastruktur och marken utnyttjas mer effektivt. Närheten till befintlig service, kollektivtrafik och skola/förskola ger goda förutsättningar att skapa långsiktigt hållbara livsmiljöer.

Förslaget har varit på samråd under tiden 8 juni 2023 till och med 1 september 2023. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 12 september 2024 till och med den 3 oktober 2024. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 13 februari 2025 redovisat inkomna yttranden. I granskningen har inga synpunkter framförts som föranleder förändringar av planförslaget. Enbart redaktionella ändringar har genomförts.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för att möjliggöra en ökad exploateringsgrad med flerbostadshus är lämplig. Byggnadsnämnden ska därför anta detaljplanen för del av Bua 1:49 m.fl.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat 2025-02-05
Plankarta, daterad 2025-02-13
Planbeskrivning, daterad 2024-02-13
Bullerutredning, daterad 2022-02-14
Buller PM, daterad 2024-07-03
Dagsljus och skugga, daterad 2023-02-15
Dagvattenutredning, daterad 2024-02-23
Geoteknisk utredning, daterad 2023-03-10
Trafikutredning, daterad 2023-02-20
Barnkonsekvensanalys, daterad 2022-12-16
Bristanalys närpark, daterad 2022-03
Naturvärdesbedömning och EST-kartläggning, daterad 2023-01-18
Samrådsredogörelse, daterad 2024-07-05
Granskningsutlåtande, daterad 2025-02-13
Undersökning, daterad 2022-09-15

Protokollsutdrag
Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------