

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2021-10-14 § 273

Laga kraft 2021-11-15

Plannamn OP194

Dnr BN 2021-00008



Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för bostäder inom fastighet
Onsala-Kullen 1:98 i Onsala



Planbeskrivning för ändring av detaljplan för bostäder inom Onsala-Kullen 1:98, i Onsala.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-15 § 176 att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ändring av detaljplan för Onsala-Kullen 1:98, i Onsala, samt genomföra samråd.

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, detaljplan O 105, laga kraft 1968-07-23
- Grundkarta, 2021-07-08
- Fastighetsförteckning, 2021-07-27 (publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01

Innehåll

Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar i nuvarande detaljplan	5
Regleringar genom nuvarande detaljplan.....	5
Bebyggelse inom planområdet	5
Geoteknik och stabilitet.....	6
Planändringens innebörd.....	6
Bestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan	7
Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan	7
Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan	7
Stabilitet.....	9
Genomförandetid	9
Överväganden och konsekvenser	9
Nollalternativ	9
Miljökonsekvenser	10
Genomförandebeskrivning	10

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus, genom att anpassa byggrätten till hur fastigheten, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Ändringen innebär också att plansituationen inom fastigheten blir mer aktuell och funktionell. Ändringen omfattar endast fastigheten Onsala-Kullen 1:98.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Onsala och omfattar endast fastigheten Onsala-Kullen 1:98. Fastigheten utgörs av tomtmark på 1 256 kvadratmeter och är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Marken ägs av privatpersoner.

Avvägning enligt miljöbalken

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken kapitel 4:4) och riksintresse för rörligt friluftsliv (Miljöbalken kapitel 4:2).

Det är kommunens bedömning att dessa inte påverkas av planändringens genomförande.

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Onsala i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

Det är kommunens bedömning att planändringens genomförande är förenligt med översiktsplanens strategi för utvecklingsområdet Onsala.

Detaljplaner

Inom området finns idag en gällande detaljplan, O 105, som vann laga kraft 1968-07-23. Detaljplanen O 105 omfattar 32 bostadsfastigheter varav 31 är bebyggda. 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 O 105, en tidigare byggnadsplan som vann laga kraft 1968. 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.

Förutsättningar 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 bebyggelsen inom planområdet. Vidare redogörs för förhållandena för geoteknik och stabilitet inom planområdet. Inga andra förutsättningar eller intressen berörs av planändringen.

Regleringar genom nuvarande detaljplan

Nuvarande detaljplan, O 105, reglerar användningen av fastigheten till bostäder som ska uppföras fristående och i en våning. Byggnadshöjden begränsas till 3,5 meter. Varje tomtplats får endast bebyggas med en huvudbyggnad men största byggnadsarea regleras inte. Komplementbyggnader ska anordnas inom eller i anslutning till huvudbyggnaden. Byggnadsnämnden kan i särskilda fall medge att mindre uthus och garage får uppföras. Genom så kallad prickad mark regleras var inom fastigheten bebyggelse får uppföras. Detaljplanen reglerar också minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter men undantag får göras om det finns särskilda skäl.

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.

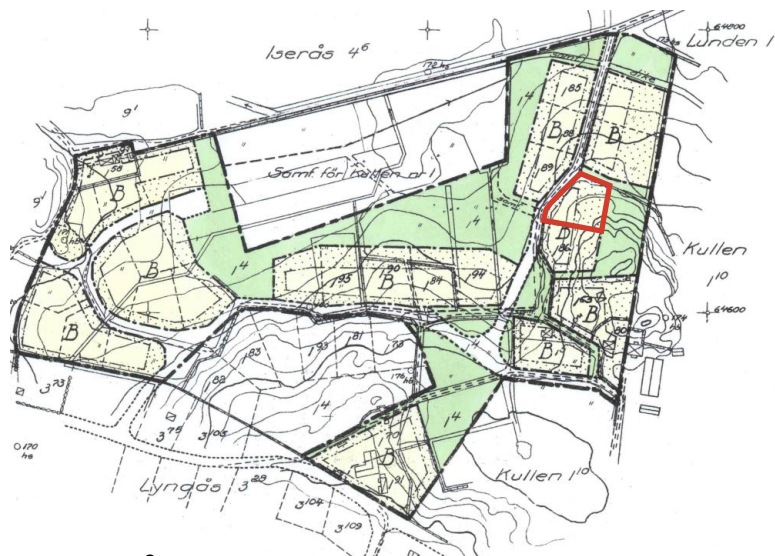


Bild 1. Plankarta tillhörande detaljplan O 105 som vann laga kraft 1968. Område för planändring markerat med rött.

Bebyggelse inom planområdet

Idag är fastigheten Onsala-Kullen 1:98 bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Bostadshuset ligger helt inom så kallad prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Likaså komplementbyggnaden ligger till övervägande del inom prickad mark. Både huvudbyggnad och komplementbyggnad har uppförts under 1970-talet och placeringen har godkänts i bygglov genom dispens, vilket var förhållandevis vanligt vid den här tiden.

Med den nya plan och bygglagen, PBL 2010:900, förutsätter ett bygglov för exempelvis en tillbyggnad av huvudbyggnaden att huvudbyggnaden i sin nuvarande utformning och placering stämmer med detaljplanen. Om byggnaden avviker från detaljplanen måste avvikelserna vara liten. Eftersom huvudbyggnaden och komplementbyggnaden inom Onsala-Kullen 1:98 mer eller mindre är helt placerade på prickad mark är det med nuvarande detaljplan omöjligt att bevilja bygglov för exempelvis en tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Geoteknik och stabilitet

Området som planändringen omfattar har varit ianspråktaget som tomt och bebyggt sen 1970-talet. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs större delen av fastigheten av berg, troligen med överliggande fyllning, men i det sydvästra hörnet finns glacial lera enligt jordartskartan.

Områdets topografi varierar och lokalt finns en höjdpunkt på +26 i det sydöstra hörnet och lågpunkter på +21 i de västra delarna. Övervägande del av området ligger mellan +21,5 och +24,5. En del av höjdskillnaden tas upp i en slänt som går i nord-sydlig riktning genom nuvarande bygggrätt.

Genom att jämföra höjdkurvor illustrerade på plankartan för O 105 med höjdmätningar gjorda genom laserskanning kan man utläsa att markens nivåer har sett liknande ut sen 1968 då detaljplanen antogs.

Vid platsbesök har det framgått att befintlig huvudbyggnad har en kryppgrund där grundmur-
ren ligger direkt på berg. Detta bekräftar att SGU:s jordartskartor stämmer med de faktiska förhållandena på platsen.



Bild 2. Befintligt bostadshus är grundlagt direkt på berget.

Planändringens innebörd

Avsikten med ändring av detaljplan O 105 inom Onsala-Kullen 1:98 är att anpassa planen till rådande förhållanden samt göra plansituationen inom fastigheten mer aktuell och funktionell. Ändringen innebär justeringar av vissa planbestämmelser men följer gällande detaljplans syfte.

Detaljplaneändringen tydliggör vad som är möjligt att bygga inom fastigheten samt var byggnader ska placeras i förhållande till fastighetsgräns. Den ändrade detaljplanen innebär inte att fastigheten kan bebyggas med högre byggnader än vad som är möjligt redan 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. Vidare redogörs för hur planändringen förhåller sig till förutsättningar för geoteknik och stabilitet inom planområdet.

Bestämmelser som fortsätter gälla inom ändring av detaljplan

Användningen inom kvartersmark regleras i nuvarande detaljplan till bostadsändamål. Denna användning berörs inte genom planändringen utan är densamma även fortsättningsvis. Även nuvarande bestämmelse om minsta fastighetsstorlek fortsätter gälla.

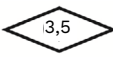
B	Byggnadsplaneområdets användning	Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål
	Tomtplats storlek	Inom med B betecknat område får tomtplats ej givas mindre areal än 1000 kvadratmeter. Då särskilda skäl föreligger må undantag härifrån medgivas.

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

Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Bebyggandets omfattning

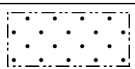
Nuvarande detaljplan tillåter endast i undantagsfall att komplementbyggnader uppförs. Genom planändringen kommer ett enbostadshus och en komplementbyggnad kunna uppföras. Genom planändringen tillförs också en bestämmelse som reglerar största byggnadsarea på dessa byggnader vilket helt saknas idag. Bestämmelser om byggnadshöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är nya och ersätter en generell bestämmelse om byggnadshöjd på 3,5 meter i nuvarande plan.

e ₁	Bebyggandets omfattning	Inom fastigheten får endast 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad uppföras.
e ₂	Bebyggandets omfattning	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet, varav komplementbyggnad får utgöra max 50 kvadratmeter.
	Bebyggandets omfattning	Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad
	Bebyggandets omfattning	Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad.

Tabell 2 a. Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Placering

Planändringen innebär att detaljplanen reglerar bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgräns. Genom en 4,5 meter bred zon med prickad mark, längs med fastighetsgräns, regleras var byggnader får placeras.

	Placering	Marken får inte förses med byggnad
---	-----------	------------------------------------

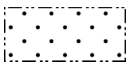
Tabell 2 b. Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Bestämmelser 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, tas bort och ersätts med en ny utberedning av prickad mark med betydelsen att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen om att byggnader ska placeras fristående tas också bort eftersom den inte bedöms som nödvändig. Begränsningen att varje fastighet endast får bebyggas med en huvudbyggnad, men att

byggnadsnämnden kan göra en annan bedömning, tas bort då den är otydlig och innebär en osäkerhet kring vad detaljplanen möjliggör.

Bestämmelsen som begränsar antalet våningar till en, tas bort. Det antalet våningar som kan inredas påverkar inte byggnadernas volymer utan detta regleras istället i bestämmelsen om byggnadshöjd. Bestämmelsen om byggnadshöjd är idag generellt reglerad till 3,5 meter. Denna bestämmelse upphöra att gälla och ersätts istället med separata bestämmelser för byggnadshöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

	Mark som icke får bebyggas	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
	Byggnadssätt	Med B betecknad mark får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående
	Antal byggnader å tomtplats	Å tomtplats, som omfattas med B betecknat område, får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får i allmänhet icke uppföras, utan bära de utrymmen, som äro avsedda att där inredas, anordnas inom eller i anslutning till huvudbyggnad. Byggnadsnämnen äger dock för särskilt fall medgiva uppförande av mindre uthus eller garage, där så prövas utan olägenhet kunna ske.
	Våningsantal	Å med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
	Byggnads höjd	Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Tabell 3. Bestämmelser som upphöra att gälla inom ändring av detaljplan



Bild 3. Plankarta tillhörande ändring av detaljplan inom Onsala-Kullen 1:98.

Stabilitet

Ändringen av detaljplanen innebär att ett område inom den östra delen av planområdet får tas i anspråk för bebyggelse. Inom detta område är nivåskillnaderna små. Idag är området ianspråktaget för ett enbostadshus med kryppgrund där grundmuren ligger direkt på berg. Utifrån tillgängligt underlag och okulär besiktning görs bedömningen att de eventuella brister i stabiliteten i slänten i det sydvästra hörnet av planområdet inte innebär någon större risk för området som genom planändringen kan bebyggas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.



Bild 4. Foto på bebyggelsen inom Onsala-Kullen 1:98, sett från norr

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planändringen inte antas kan befintligt bostadshus inte byggas till och därmed hindras den utveckling av bostaden som fastighetsägaren önskar. Däremot finns i nuvarande detaljplan en möjlighet att uppföra ett nytt enbostadshus inom den västra delen av fastigheten, som ersättning för befintligt bostadshus. En ny huvudbyggnad kan uppföras som upptar hela den byggrätt som detaljplanen idag möjliggör vilket innebär en byggnad om cirka 220 kvadratmeter.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen (Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01) 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.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till något överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Buller

Planändringen innebär inte någon annan användning av fastigheten Onsala-Kullen 1:98 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 utbyggd kvartersmark där fastigheten redan är ansluten till gata, VA, el m.m. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheten ska bli ändamålsenlig.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt
Planbeskrivning 11