

Datum
2024-11-08Diarienummer
2024-00114**Kungsbacka****Granskningsutlåtande för ändring av detaljplan S72 inom Bångsbo 1:30 mfl****Genomförande**

Byggnadsnämnden beslöt 2024-10-21 med stöd av delegering att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i under tiden 22 oktober till 5 november 2024.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Planförslaget syftar till att ändra del av befintlig detaljplan S72 för att göra befintlig bebyggelse inom berörda fastigheter planenlig.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 7 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak omfattning och reglering av planområdet. Synpunkterna finns i sin helhet tillgängliga på kommunen.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär mindre justeringar av prickad mark och utbredning av byggrätt. Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Kyvik 5:400 samt Kyvik 5:120 som yttrade sig under samrådet.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga yttranden finns i sin helhet diarieförda i kommunens diarium. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

2. Lantmäteriet

I planbeskrivningen på sidan 6 finns rubriken "Hela detaljplanen" under vilken det anges att 39 § byggnadsstadgan (1959:612) ska upphävas. Det skulle kunna misstolkas att bestämmelsen ska upphävas inom *hela planen*, inte bara den del av planen där ändring sker. Det är däremot väldigt tydligt i plankartan vad som gäller och det är ju den som är juridisk bindande.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats så att det tydligare framgår att bestämmelsen enbart upphävs inom ändring av detaljplan.

Sakägare

3. Fastighetsägare till Bångsbo 1:30

Fastighetsägare till Bångsbo 1:30 önskar en justering av den prickade marken i fastighetens sydvästra hörn så att marken möjliggörs för en komplementbyggnad. Eftersom det i dag står en mindre byggnad där, inritad i plankartan, uppfyller denna justering syftet med planändringen dvs att göra befintliga bostadsbyggnader och tillhörande komplementbyggnader planenliga. Behov av komplementbyggnad finns och denna placering smälter in och är lämplig med hänsyn till omgivande sluttning uppåt.

Kommentar:

Planförslaget har justerats så att marken i det sydvästra hörnet tillåter en komplementbyggnad.

4. Fastighetsägare till Kyvik 5:400

I kommentar från Kungsbacka kommun;

"Kungsbacka kommun har i dialog med fastighetsägaren meddelat att åtgärden som fastighetsägaren efterfrågar inte stämmer överens med de förutsättningar som gäller för planförslaget. Kommunen har därför inte för avsikt att inkludera fastigheten Kyvik 5:120 i detaljplanen för Bångsbo 1:30 m.fl."

Efter avstyckning är det den nya fastigheten Kyvik 5:400 som ansökan gäller. Det är nu nya förutsättningar, se nedan definition av byggnaden.

"Skillnaden är att planförslaget inte möjliggör för ytterligare bostadsbebyggelse utan endast Gör befintliga bostadsbyggnader och tillhörande komplementbyggnader planenliga. Syftet är således inte detsamma då fastighetsägaren önskar att möjliggöra för ytterligare en bostad genom att konvertera en komplementbyggnad till bostadsbyggnad."

Syftet är detsamma då nuvarande komplementbyggnaden har ett tillfälligt bygglov för ändrad användning till bostad och vår avsikt är att göra den till en permanent bostad. Det är inte ytterligare en bostad utan att göra den befintliga bostaden planenlig. Se kommentar 1, nedan.

Definition av byggnaden

Eftersom det endast finns en byggnad på den aktuella fastigheten, dvs. Kyvik 5:400, utgör denna numera en huvudbyggnad (enbostadshus). Enligt gällande detaljplan får en huvudbyggnad uppföras per tomtplats, dvs. en huvudbyggnad (enbostadshus) får enligt detaljplanen uppföras på Kyvik 5:400.

Detaljplan S72

Som framgår av samrådshandlingen inom ramen för pågående ärende avseende ändring av "Detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl." har utifrån platsens förutsättningar, och med hänvisning till att de byggnader som finns inom planområdet idag har prövats lämpliga i bygglov, gjorts bedömningen att byggnader även fortsättningsvis kan placeras på detta sätt inom planområdet. Kyvik 5:400 omfattas av samma detaljplan som Bångsbo 1:30 m.fl, varför uttalandet är relevant även i relation till den nu aktuella fastigheten.

Konsekvenserna till följd av ändringen av "Detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl." är enligt kommunen att planområdet kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och kommunen menar vidare att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till bättre nyttjande av sedan tidigare planlagda och ianspråktaga fastigheter för bostadsändamål. Detsamma bör gälla i relation till Kyvik 5:400.

Kommentar 1.

Fastighetsägaren har genom tidigare korrespondens blivit informerade om att kommunen "inte kommer att inkludera" fastighetsägarens fastighet i den pågående planändringen, vilket även har

bekräftats i samrådsredogörelsen daterad den 15 oktober 2024. Det anges att anledningen är att det finns en skillnad i att det nya planförslaget inte möjliggör för ytterligare bostadsbebyggelse utan endast gör befintliga bostadsbyggnader och tillhörande komplementbyggnader planenliga. Att tillåta ytterligare bostadsbebyggelse ryms dock fortsatt inom ursprunglig detaljplans syfte även om kommunen definierat syftet med kommande planändring snävare. Fastighetsägaren är införstådd med att kommunen inte anser att åtgärderna fastighetsägaren önskar vidta är identiska med övriga fastighetsägares, men är fortsatt av uppfattningen att samtliga åtgärder ryms inom gällande detaljplans syfte och att det bör finnas utrymme att inkludera våra önskade åtgärder inom ramen för samma planändring som "Bångsbo-fastigheterna" eftersom samtliga åtgärder avser en utökning av vad som anses vara tillåten bostadsbebyggelse på den punktprickade marken. Fastighetsägaren saknar fortfarande en motivering/beskrivning av vad den punktprickade marken syftar till och vilka intressen som väger mot våra.

Kommentar:

Kungsbacka kommun vidhåller sitt svar från samrådsredogörelsen att syftet med ändring av detaljplan inte överensstämmer med fastighetsägarens önskemål. I den ursprungliga planbeskedsansökan framgår att ansökan inte omfattade några ytterligare bostadshus utan enbart var tänkt att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Att komplementbyggnaden nu är huvudbyggnad på ny fastighet ändrar inte kommunens bedömning. De bostäder som i planförslaget görs planenliga har alla ett bygglov för bostadsbyggnad. Så är inte fallet med byggnaden på Kyvik 5:400 som i grunden är en komplementbyggnad med ett tidsbegränsat lov för bostad.

Kommunala förvaltningar och nämnder

5. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd avstår från att yttra sig i granskningen över detaljplan för Bångsbo 1:30.

6. Förvaltningen för Teknik

Förvaltningen för Teknik har inget att erinra.

Övriga

7. Ellevio

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

Ändringar

Plankarta:

- *En mindre del av prickad mark inom Bångsbo 1:30 har ersatts av korsprickad mark för att möjliggöra för befintlig komplementbyggnad.*
- *Byggrätten har justerats något inom Bångsbo 1:34 för att skapa en mer ändamålsenlig byggrätt i förhållande till fastighetens topografi.*

Planbeskrivning:

- *Avsnittet hela detaljplanen har förtydligats så att det framgår att upphävande av 39 § byggnadsstadgan (1959:612) enbart gäller den del av S72 som ändras i detta förslag.*

Ida Lennartsson

Verksamhetschef plan

Björn Vikström

Planarkitekt

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Granskning av detaljplan för Ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 mfl, Kungsbacka kommun

Kommunens ärendenummer: BN-2024-00114

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 4806-2024, daterat den 27 juni 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att göra befintlig bebyggelse inom fastigheterna planenlig.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända

förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Josefine Carlsson med bygglovsarkitekt Dag Rundegren som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.