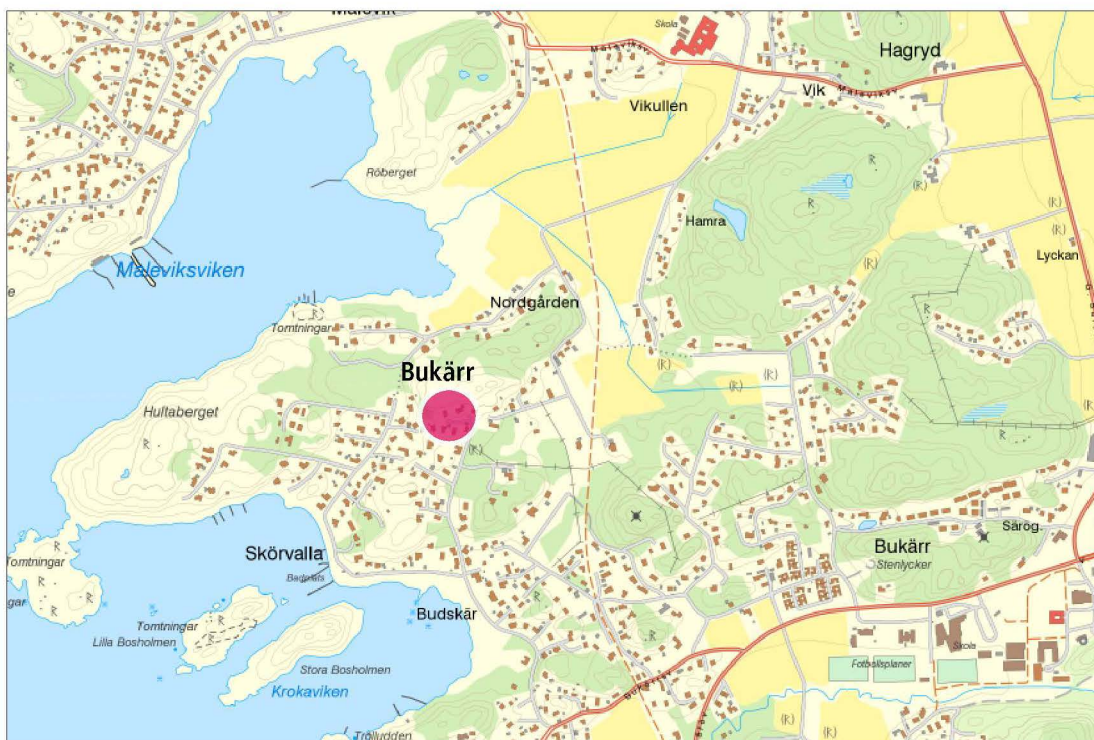




Detaljplan för Bukärr 22:28 m fl, i Släp Kungsbacka kommun

Upprättad i februari 2015. Reviderad i februari
2017

2014/P029
SP161

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, upprättad i maj 2016
- Grundkarta, upprättad 2016-05-11
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt), upprättad 2016-05-11
- **Handlingar finns att läsa på:**

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Plan & Bygg

434 81 Kungsbacka

pbplan@kungsbacka.se

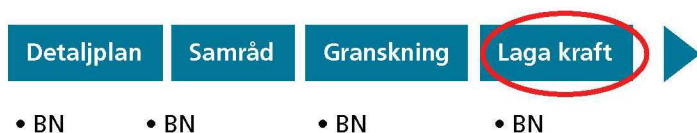
Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Eva Örneblad

0300-83 40 17

eva.orneblad@kungsbacka.se

Antagandehandling



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 0,5 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Planbeskrivning för **Bukärr 22:28 m fl**

Bakgrund

Förfrågan

Fastighetsägaren till Bukärr 22:28 har ansökt om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten. Fastigheten består av prickmark (mark som ej får bebyggas) bostadsmark enligt gällande detaljplan S94, vilket föranleder att bygglov inte kan beviljas utan planändring. Även fastigheterna Bukärr 22:29 och Bukärr 22:30 är bebyggda med bebyggelse placerade på prickad bostadsmark vilket ger anledning att föreslå nya planbestämmelser som bättre stämmer överens med verkliga förhållanden.

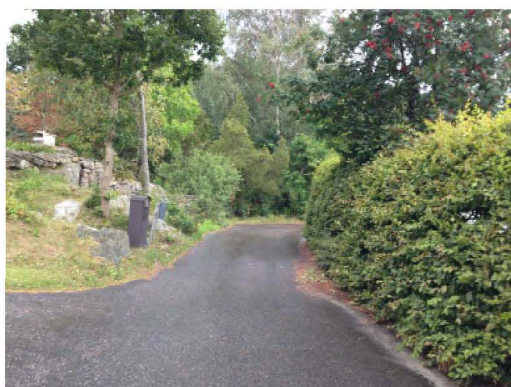
I samband med påbörjandet av planarbetet har även fastighetsägaren till Bukärr 22:1 haft önskemål om att få en byggrätt inom sin fastighet. Fastigheten har sedan tidigare varit bebyggd med en sommarstuga om cirka 25 m² som revs i början av 1990-talet på grund av dess dåliga skick.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2014-08-12 AU § 273 beslutat att uppdra åt förvaltningen för Plan & Bygg att upprätta ny detaljplan med enkelt planförfarande för Bukärr 22:28, 22:29, 22:30 samt del av Bukärr 22:1 och att genomföra samråd för densamma.

Förslaget var under tiden 24 februari till 20 mars 2015 utsänt på samråd till berörda sakägare och myndigheter. De mest frekventa synpunkterna gällde omvandling av kvartersmark till allmän platsmark samt förslaget att komplettera området med byggrätter på fastigheten Bukärr 22:1 samt Bukärr 22:28. Efter förvaltningens utredning av byggrätt inom fastigheten Bukärr 22:1 bedömdes den svårbebyggd med hänsyn till kuperad terräng, tillgänglighet, intrång i bergskant och landskapsbild.

Vid sammanträdet 2016-01-14 BN § 9 beslutade byggnadsnämnden att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2015-12-28 och beslutade revidera planförslaget inklusive delar av



Wallbergs Backe



Vy från området

fastigheten Bukärr 22:1 samt genomföra nytt samråd för detaljplanen. Revideringen innebar att byggrätt skapas i fastighetens Bukärr 22:1s södra del. Planförslaget var utsänt på samråd till berörda sakägare och myndigheter. De mest frekventa invändningarna bland inkomna synpunkter gällde förslaget att komplettera området med nya byggrätter på fastigheterna Bukärr 22:1 och Bukärr 22:28. Kommunen har bedömt att det är möjligt att placera en byggnad i områdets sydvästra hörn som inte gör intrång i bergets kant. Vid sammanträdet 2016-04-26 BNAU § 132 beslöt byggnadsnämndens arbetsutskott godkänna granskningsutlåtandet daterat 2016-04-07 och uppdra åt förvaltningen att revidera planförslaget samt ställa ut förslaget för granskning. Förslaget har kompletterats med text så det tydligt framgår att en lägenhet får byggas per fastighet och planbeskrivningen har kompletterats med särskilda skäl till val av enskilt huvudmannaskap. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt 2016-08-16 AU § 310 att godkänna granskningsutlåtandet samt revidera planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med text om brandvattenförsörjningen samt tillgänglighet till fastigheterna enligt Räddningstjänstens anvisningar. Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge fastigheterna Bukärr 22:28, 22:29 samt 22:30 byggrätter med samma planbestämmelser som övriga fastigheter inom detaljplanen S94. I detaljplanen föreslås även att den del av Wallbergs backe som idag ligger på kvartersmark inom Bukärr 22:1 görs till gemensamhetsanläggning för gata samt att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Vidare föreslås ny byggrätt i södra delen av fastigheten Bukärr 22:1.

Plandata



Flygfoto över planområdet, där det berörda planområdet är inringat.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på norra delen av Wallbergs backe i Släp. Fastigheterna inom området är i privat ägo. Planområdet omfattar ca 9900 kvadratmeter.

Riksintressen

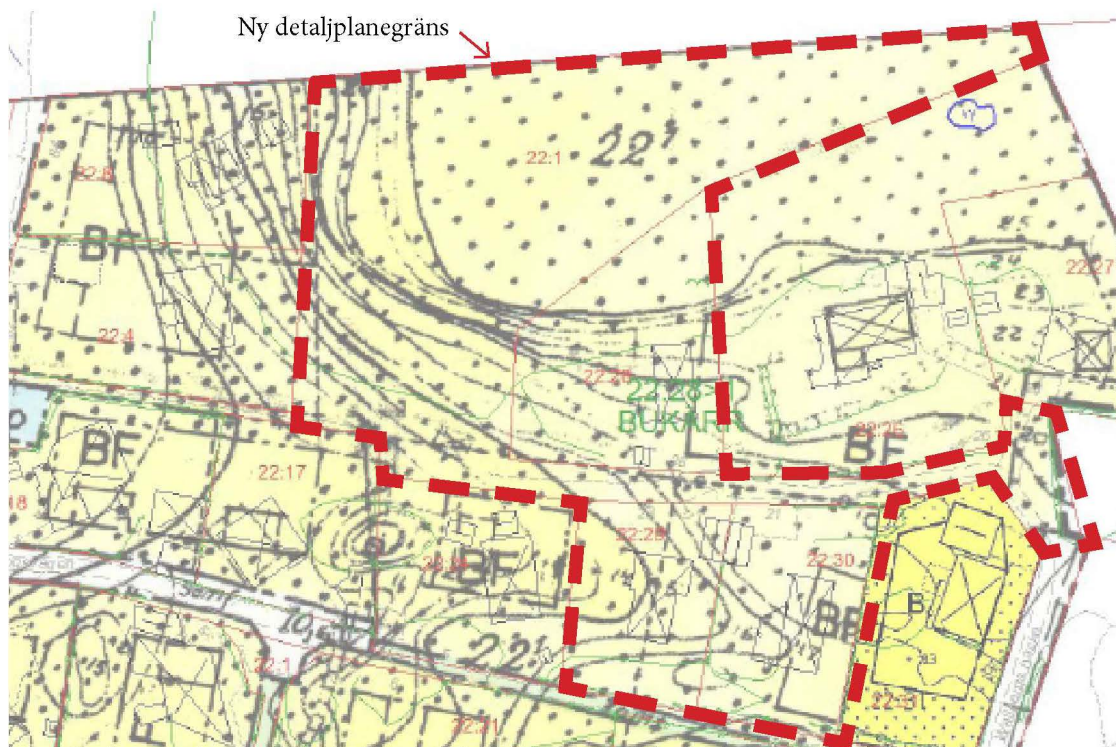
Det aktuella området omfattas av riksintresse för kustområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av två stycken översiktsplaner. Enligt kommunens antagna översiktsplan från 2006 ingår området i utvecklingsområdet för Bukärr. I den fördjupande översiktsplanen FÖP Särö antagen 1999 är området utpekade som bostadsområde.

Detaljplan



Gällande detaljplan för området.

För området gäller detaljplan S94. Den ursprungliga plankartan är från 1955. Detaljplanen har reviderats avseende bestämmelser och beskrivning och den reviderade detaljplanen, S94, vann laga kraft 1982-12-13.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram genom enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 7 §, plan och bygglagen (2010:900).

Förutsättningar och förändringar

Natur

Stora delar av planområdet är ianspråktaget som tomtmark eller gata.

En bergsknalle finns i planområdets nordvästra del och det finns en igenvuxen tomt där tidigare en sommarstuga låg i planområdet västra del. I detaljplanen förslås området även fortsättningsvis utgöra ej byggbar kvartersmark. Norr om planområdet finns ett större sammanhängande grönområde.

I anslutningen till vägområdets östra del finns gamla stenmurar. Murarna omfattas inte av biotopskydd men utgör en fin kvalitet i området som förstärker gaturummet.

Bebyggelseområden

Området består idag i huvudsak av friliggande villor uppförda under 60-70 talet. Områdets



Obebyggd fastighet Bukärr 22:1



Havsutsikt från planområdet med havet i sydväst.



Wallbergs Backe



Hus på fastigheten Bukärr 22:28 som avses rivas och kompletteras med ett nytt.

karaktär har ändrats med tiden då delar av husen som tidigare varit sommarhus byggts om till permanentbostäder.

Inom den nu aktuella detaljplanen finns tre stycken bostadshus inom fastigheterna Bukärr 22:28, 22:29 samt 22:30 uppförda under denna tid. Husen är bebyggda till stor del på prickad bostadsmark enligt gällande detaljplan S94. Fastigheten Bukärr 22:1 har sedan tidigare varit bebyggd med en sommarstuga på cirka 25 m² som revs i början av 1990-talet på grund av dess dåliga skick.

Fastigheterna föreslås få ny detaljplan som bättre stämmer överens med verkliga förhållanden. Upprättandet av en ny detaljplan innebär att delar av prickmarken tas bort och att de berörda fastigheterna får byggrätter med samma planbestämmelser som övriga bebyggda fastigheter inom detaljplanen S94.

Planbestämmelser enligt gällande detaljplan:

- Detaljplanen tillåter en byggnadsyta på 190 m² därav komplementbyggnad högst 50 m² på fastigheten.
- Endast en bostadslägenhet får anordnas på fastigheten.
- På fastigheten får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras.
- Minsta tomtstorlek är 1000 m².
- Tillåten högsta byggnadshöjd är 3,5 m för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,8 meter.
- Byggnader får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna om byggnadshöjd möjliggör.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Komplementbyggnad får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Förutom bestämmelsen om placering från tomtgräns behålls delar av prickmark på de berörda fastigheterna. För fastigheterna Bukärr 22:28 samt Bukärr 22:1 behålls prickmarken på den ytan som berör bergsknallen i norr och en byggrätt tillskapas i sydvästra delen av fastigheten Bukärr 22:1. För fastigheterna Bukärr 22:29 samt 22:30 behålls prickmarken i söder likt som gjordes när detaljplanen för Bukärr 22:31 upprättades (S94B). Då terrängen är kuperad läggs en planbestämmelse till att markklov krävs vid markförändringar större än +/- 50 cm.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas från Wallbergs backe som i gällande detaljplan är placerad på kvartersmark, prickad bostadsmark. Genom ett tillägg i planen (g) görs gatusträckningen tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gata med enskilt huvudmannaskap.

Teknisk försörjning

I planen görs ett avgränsat område i gatans sträckning tillgängligt för för underjordiska ledningar, så kallat u-område.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppssystem.

Dagvatten

Områdets fastighetsägare och vägsamfällighet ansvarar för att avvattning sker på ett sådant sätt så det inte belastar näraliggande fastigheter.

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Enligt kommunens

dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande. I områden som inte har kommunalt dagvatten kan istället tekniska lösningar som bland annat fördröjning och avledning till diken eller utjämningsytor tillämpas. Dag- och dränvatten får inte avledas via spillvattenledning.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen ska tryggas och utformas enligt anvisningar i VAV P83. Närmaste brandvattenpost ligger cirka 100 meter från planområdet.

El och tele

El- och teleledningar finns i Wallbergs backe.

Avfall

Med hänsyn till vägbredden på Wallbergs backe bör renhållningskärl, likt idag, placeras i anslutning till vägområdet, i planområdets östra del för att undvika backrörelser från sopbilen.

Räddningstjänsten

Gatans utformning ska ske så tillgänglighet och körbarhet till fastigheterna för Räddningstjänstens fordon kan ske enligt Råd och anvisningar 110. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tre stycken bebyggda fastigheter får samma byggrätter som kringliggande fastigheter. Byggnaderna är idag placerade på prickad bostadsmark enligt gällande plan vilket innebär, att vid en brand eller dylikt finns inga fastställda byggrätter för dessa hus. Den nya föreslagna detaljplanen säkerställer byggrätterna.

Planförslaget innebär vidare att ytterligare ett hus tillkommer. Området kompletteras med rättigheter att uppföra ett bostadshus i slutet av Wallbergs backe inom fastigheten Bukärr 22:1, detta i beaktande att platsen tidigare varit bebyggd med en sommarstuga på cirka 25 m². Hela fastigheten är enligt gällande detaljplan planlagd som prickad bostadsmark.

De föreslagna byggrätterna skapar möjlighet att riva befintliga byggnader och uppföra nya hus på fastigheterna. Flera fastigheter i och i anslutning till den nya planen har havsutsikt. Med hänsyn till avståndet till havet, havets läge i sydväst samt marklutningen från norr till söder görs en bedömning att havsutsikten inte påverkas avsevärt för kringliggande fastigheter i och med de nya byggrätterna. En bedömning är att föreslagna byggrätter inte innebär betydande olägenhet för kringliggande fastigheter.

En viss trafikökning kan tänkas ske längs med Wallbergs backe med tanke på möjligheten att bebygga Bukärr 22:1. Trafikökningen bedöms vara marginell.

Då fastigheterna har kuperad mark införs bestämmelse om marklov vid markförändringar större än +/- 50 cm.

Nollalternativ

Om den nu föreslagna detaljplanen ej genomförs sker inga förändringar inom området. Avseende volymer får befintlig bebyggelse finnas kvar men ny inte tillkomma. Bukärr 22:28,

Bukärr 22:29 samt Bukärr 22:30 kommer sakna byggrätter och Wallbergs backe ligger kvar som prickad kvartersmark bostad.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken.
- Området berörs inte av strandskydd.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Avvägningar enligt miljöbalken

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

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Särskilt skäl för det är att det är en kompletterande detaljplaneläggning i ett område med blandad bebyggelse och med relativt lantlig karaktär där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Genomförande

1 Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

2 Organisatoriska frågor

2.1 Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd första kvartalet 2016

Granskning andra kvartalet 2016

Antagande tredje kvartalet 2016

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägars vilja om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad bygg rätt.

2.3 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Dock finns ingen allmän plats inom planområdet.

2.4 Avtal

Det finns inga direkta behov av att ingå några avtal från kommunens sida för att säkerställa detaljplanens genomförande. Inför eventuella lantmäteriatgärder (se nedan), kan behov av avtal mellan enskilda aktualiseras.

2.5 Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Det är fastighetsägarnas gemensamma ansvar att upprätthålla en fungerande tillfart till området, se nedan under avsnittet om gemensamhetsanläggningar.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet.

Ägare av el/tele/bredbandsnät ansvarar för sina respektive nät.

3 Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Markäggande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

3.2 Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom sk fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig. Detaljplanen möjliggör bygggrätter för boende enligt det som anges ovan i planbeskrivningen.

Detaljplanen medger att Bukärr 22:1 kan bebyggas med ett bostadshus. Det torde innebära att avstyckning av en tomt runt kommande bostadshus är möjlig. Om avstyckning ska genomföras, behöver ny fastighets tillgång till väg och VA hanteras.

3.3 Servitut

Fastigheterna inom planområdet har servitut som ger dem rätt till utfart på befintlig väg. Utrymmet som bebyggda fastigheter inom planområdet har servitut för utfart på, tillhör Bukärr 22:1. Eventuell ny byggnad på Bukärr 22:1 kan alltså ta utfart på egen mark, dock med reservation för att förvaltningen av vägen kan komma att behöva regleras (se nedan). Detaljplanen bedöms inte ge upphov till behov av några nya servitut i övrigt. De befintliga servituten kan ersättas med en gemensamhetsanläggning enligt nedan.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna inom planområdet är medlemmar i Skörvalla vägsamfällighet, som förvaltar gemensamhetsanläggningen Skörvalla ga:2. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig inte hela vägen fram till planområdet, men det finns en särskild överenskommelse som innebär att vägsamfälligheten sköter vägen fram till och inom planområdet.

Även om fastigheterna inom planområdet har servitutsrätt för tillfartsväg, är inte förvaltningen av vägarna reglerad på ett fullgott sätt. Servitutsrätten reglerar bara rätten att nyttja vägen, inte hur ansvaret för drift och underhåll ska fördelas mellan dem som använder vägen. Det är lämpligt att antingen ompröva Skörvalla ga:2 till att omfatta väg även fram till, och inom, planområdet eller att bilda en separat gemensamhetsanläggning omfattande berörda fastigheter. Frågan aktualiseras särskilt om ny byggnad uppförs på Bukärr 22:1. Omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggning hanteras av Lantmäteriet på ansökan av någon berörd fastighetsägare eller berörd samfällighetsförening.

I plankartan finns ett område markerat med "g" för att ange var en gemensamhetsanläggning för väg lämpligen förläggs.

Om det byggs ett bostadshus på Bukärr 22:1, kommer fastighetens andelstal i Skörvalla ga:2 att behöva ändras. Det sker lämpligen genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och styrelsen i samfällighetsföreningen. Sådan överenskommelse ska godkännas av Lantmäteriet för att vara giltig.

3.5 Ledningsrätt

Kommunen har allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet. Dessa kan säkras med ledningsrätt. Område markerat med "u" på plankartan visar var ledningsrätt lämpligen bildas.

4 Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, VA, el/tele mm.

5 Ekonomiska frågor

5.1 Konsekvenser för kommunen

Kommunen för kostnader för bildande av ledningsrätt för allmännyttiga VA-ledningar. Detaljplanen och dess genomförande innebär i övrigt inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

5.2 Konsekvenser för andra

Ingen av bostadsbyggnaderna inom planområdet är förenlig med idag gällande detaljplan. Ny detaljplan medför att befintliga byggnader kan byggas till eller ersättas med nya, vilket torde innebära en ökning i marknadsvärde.

Kostnader för fastighetsägarna inom planområdet kan uppkomma i form av avgifter i samband med bygglov för eventuella om- och tillbyggnader. Kostnader kan uppkomma för det fall fastighetsägarna väljer att reglera drift och underhåll av väg till området genom omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggning.

Om Skörvalla vägsamfällighet omprövas till att omfatta ytterligare vägar kommer föreningens ansvar och därmed kostnader att öka.

Då ett genomförande av detaljplanen förväntas ha en marginell påverkan på sin omgivning, innebär den heller inga ekonomiska konsekvenser utanför planområdet.

Medverkande i planarbetet

Eva Örneblad
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:
Daniel Josefson,
Exploateringsingenjör

**Byggnadsnämnden har 2016-09-15 BN § 244 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 2017-02-14
Genomförandetiden slutar 2022-02-14**

