

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2022-11-24 § 291

Laga kraft 2025-12-03

Plannamn SP 185

Dnr BN 2021-00019

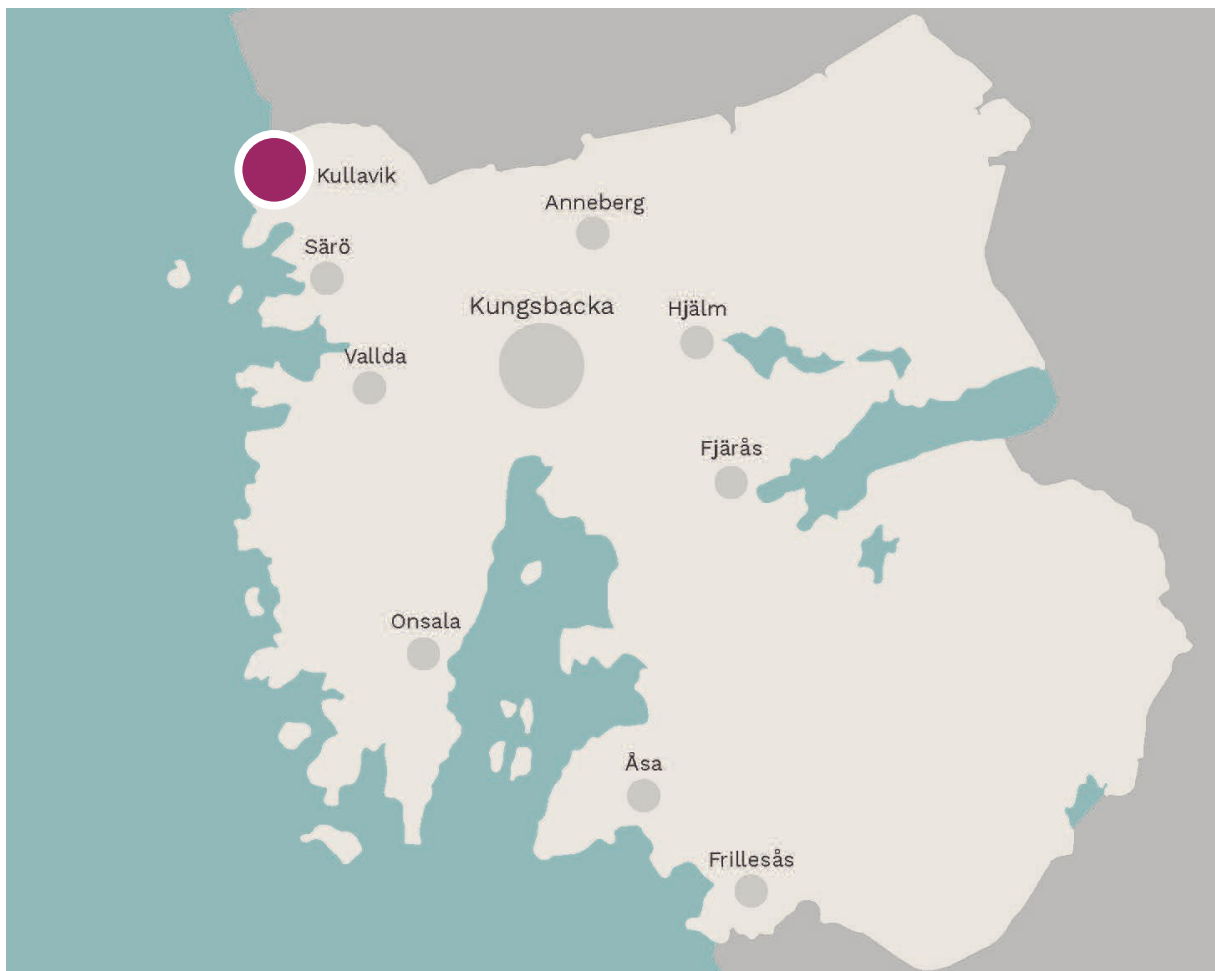


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik, Kungsbacka kommun



Ärendeinformation

Namn:	Planbeskrivning för detaljplan bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik, Kungsbacka kommun
Diarienummer:	BN 2021-00019
Kommun och kommundel:	Kungsbacka kommun, Kullavik
Län:	Hallands län
Planförfarande:	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Handläggare

Stina Wikström, Planarkitekt, stina.wikstrom@kungsbacka.se

Susanne Calming, Exploateringsingenjör, susanne.calming@kungsbacka.se

Maryam Sepehr, Plankonsult AFRY

Handlingar

Planbeskrivning (denna handling).....	2022-11-14
Plankarta med bestämmelser	2022-11-14
Grundkarta.....	2022-08-12
Illustrationskarta	2022-11-14
Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt).....	2020-03-18

Bilagor

Geoteknisk utredning (Geoteknik och bergteknik), Norconsult.....	2022-06-16
Geoteknisk utredning (PM Detaljerad stabilitetsutredning, MUR), Norconsult	2022-06-16
Miljöutredning (underlag till planprogram), WSP	2021-03-18

Underlag

Dagvattenutredning norra Kyvik och Ekekullsområdet, Tyréns	2019-01-18
Trafikutredning för planprogram, Kyvik 1:119 m f, Afry.....	2020-06-17
Underlag till planprogram, Kyvik 1:119 m fl Kungsbacka kommun, WSP.....	2020-03-18

Tidplan för detaljplanens framtagande

Beslut om projektbeställning: 2021-09-21	Granskningstid:	2022-09-06 till
Planstart: 2021-09-30		2022-09-28
Beslut om samråd: 2022-03-17	Beslut om antagande:	2022-11-24, BN § 291
Samrådstid: 2022-03-29 till 2022-04-22	Laga kraft:	2025-12-03
Beslut om granskning: 2022-08-25		

Innehållsförteckning

Ärendeinformation.....	2
Handläggare	2
Handlingar	2
Bilagor	2
Underlag	2
Tidplan för detaljplanens framttagande.....	2
Sammanfattning av planförslaget	5
Inledning	6
Bakgrund	6
Uppdrag.....	8
Planens syfte	8
Läge, areal och markägförhållanden.....	8
Huvudmannaskap.....	8
Tidigare ställningstaganden	10
Riksintressen	10
Översiktsplan.....	11
Bostadsförsörjningsprogram.....	11
Planprogram	11
Detaljplaner	11
Kommunala beslut i övrigt	11
Förutsättningar.....	11
Mark och natur.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet.....	15

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanens innebörd	18
Inledning	18
Markanvändning	18
Omfattning, utformning och placering.....	18
Kulturmiljö	19
Kommersiell och kommunal service.....	20
Trafik och parkering.....	20
Teknisk försörjning	20
Överväganden och konsekvenser.....	21
Nollalternativ.....	21
Miljökonsekvenser.....	21
Beskrivning av planbestämmelser.....	25
Användning allmän plats.....	25
Användning av kvartersmark.....	25
Egenskapsbestämmelser	25
Genomförandebeskrivning.....	29
Inledning	29
Organisatoriska frågor.....	29
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	30
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	30
Avtal	35
Dispenser och tillstånd	35
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor	37

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig användning av marken, möjliggöra för nya byggrätter för enbostadshus samt att definiera områden för natur och rekreation, vägar och vid behov öppna dagvattenanläggningar i enlighet med planprogrammet för Norra Kyvik- och Ekekullsområdet som godkändes av kommunstyrelsen i februari 2021.

Planområdet ligger nordväst om Kullavik centrum, är cirka 30 hektar stort och omfattar cirka 100 fastigheter. Området idag är inte planlagt.

Planområdet utgörs av en kuperad terräng med berg i dagen, uppvuxen vegetation och spridd bebyggelse. Större delen av planområdet är bebyggt med enbostadshus.

Totalt medger detaljplaneförslaget byggnation av 12 nya enbostadshus. Utöver dessa finns redan beviljade förhandsbesked för ett antal nya enbostadshus.

Vid framtagande av denna detaljplan har det gjorts prövningar enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Stora delar av planområdet är redan bebyggt och detaljplaneförslaget bekräftar till största del de befintliga förhållandena.
- Detaljplaneförslaget möjliggöra få nya byggrätter för enbostadshus. Placering, utformning och omfattning av dessa byggrätter är reglerat med hänsyn till:
 - Ytliga rinnvägar, instängda områden och dammar
 - Befintliga naturvärden och rekreationsområden
 - Områdets karaktär och småskalighet
 - Rådande trafikförhållanden inom området
 - Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten
 - Befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö samt landskapsbild
- Detaljplaneförslaget är i linje med det framtagna planprogrammet för detta område och utgår från de överväganden som har gjorts där.

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och minska påverkan på omgivningen har utredningar avseende geoteknik och bergteknik tagits fram och resultatet har inarbetats i detaljplaneförslaget.

Detaljplaneförslaget är i linje med kommunens gällande översiktsplan.

Inledning

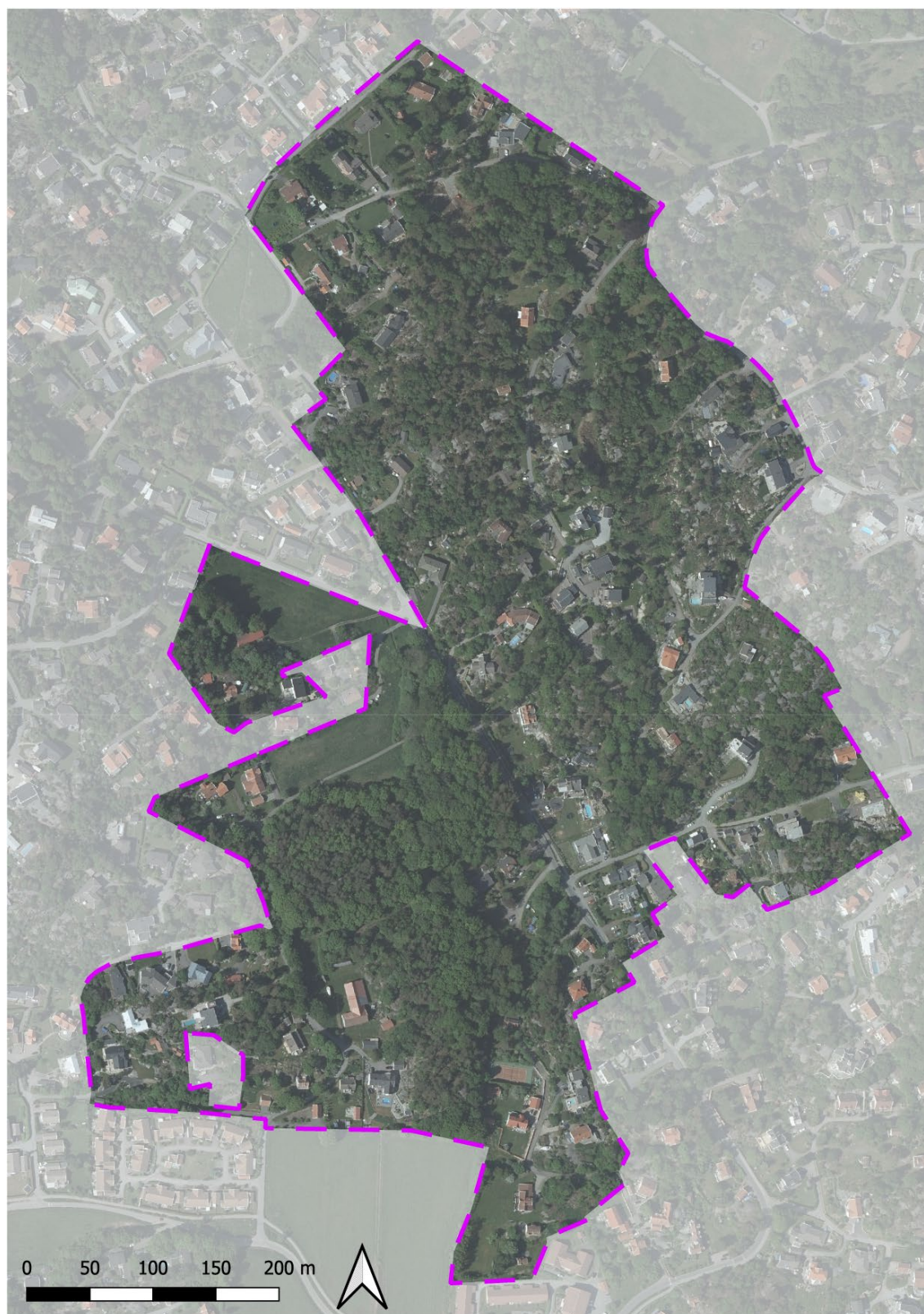
Bakgrund

Området saknar detaljplan men trots detta har genom åren en bebyggelse vuxit fram. Karaktären för både landskapet och bebyggelsen har påverkats av att framväxten skett utan reglering av en detaljplan.

Bebyggelsen består uteslutande av friliggande villor, ofta på större tomter vilket ger området en luftig karaktär. Byggnaderna är i många fall väl anpassade till terrängen och placerade så att landskapets naturliga förutsättningar tillvaratas. Bebyggelsen angörs via smala och slingrande gator vilket också bidrar till karaktären.

Bebyggelsetrycket inom området är mycket högt vilket inte minst visat sig genom de många ansökningar om förhandsbesked som kommer in till kommunen varje år. Genom att anta en detaljplan för området tydliggörs den befintliga användningen och den utveckling och förändring av området som är möjlig att definieras. Detta blir till direkt nytta för byggnadsnämnden som annars måste lokaliseringspröva varje enskild förfrågan om att bebygga en plats inom området.

I februari 2021 godkände kommunstyrelsen ett planprogram för området Norra Kyvik och Ekekullen. Planprogrammet har utrett förutsättningarna för att komplettera området med ny bebyggelse. Förslaget har tagit hänsyn till befintliga naturvärden, rekreationsområden och strukturer för dagvattenhantering samt rådande trafikförhållanden inom området. Utgångspunkten är att de tomtplatser som föreslås för enbostadshus ska vara minst 2000 kvadratmeter.



Figur 1-Planområdets utbredning

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2021-09-30 §430 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för det aktuella området. Planområdet är cirka 30 hektar och dess utbredning framgår av figur 1.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig användning av marken samt möjliggöra för nya byggrätter för enbostadshus i enlighet med planprogrammet för Norra Kyvik- och Ekekullsområdet.

Detaljplanen syftar också till att definiera områden för natur och rekreation, områden för vägar samt vid behov även områden för öppen dagvattenanläggning.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger nordväst om Kullavik centrum, är cirka 30 hektar stort och omfattar cirka 100 fastigheter. Ägobilden i området är splittrad då fastigheterna i området ägs av ett stort antal privatpersoner. Kungsbacka kommun äger ingen mark inom planområdet.

Huvudmannaskap

Vägarna i området är enskilda och ingår i två gemensamhetsanläggningar, Kyvik ga:16 och ga:17 som förvaltas av Kyviks Samfällighetsförening respektive Ekekullens Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningarna ansvarar för vägnas drift och underhåll och tar beslut i samtliga frågor som berör vägnas förvaltning. Angränsande grönytor och gångstigar ingår inte i samfällighetsföreningarnas ansvar.

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.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

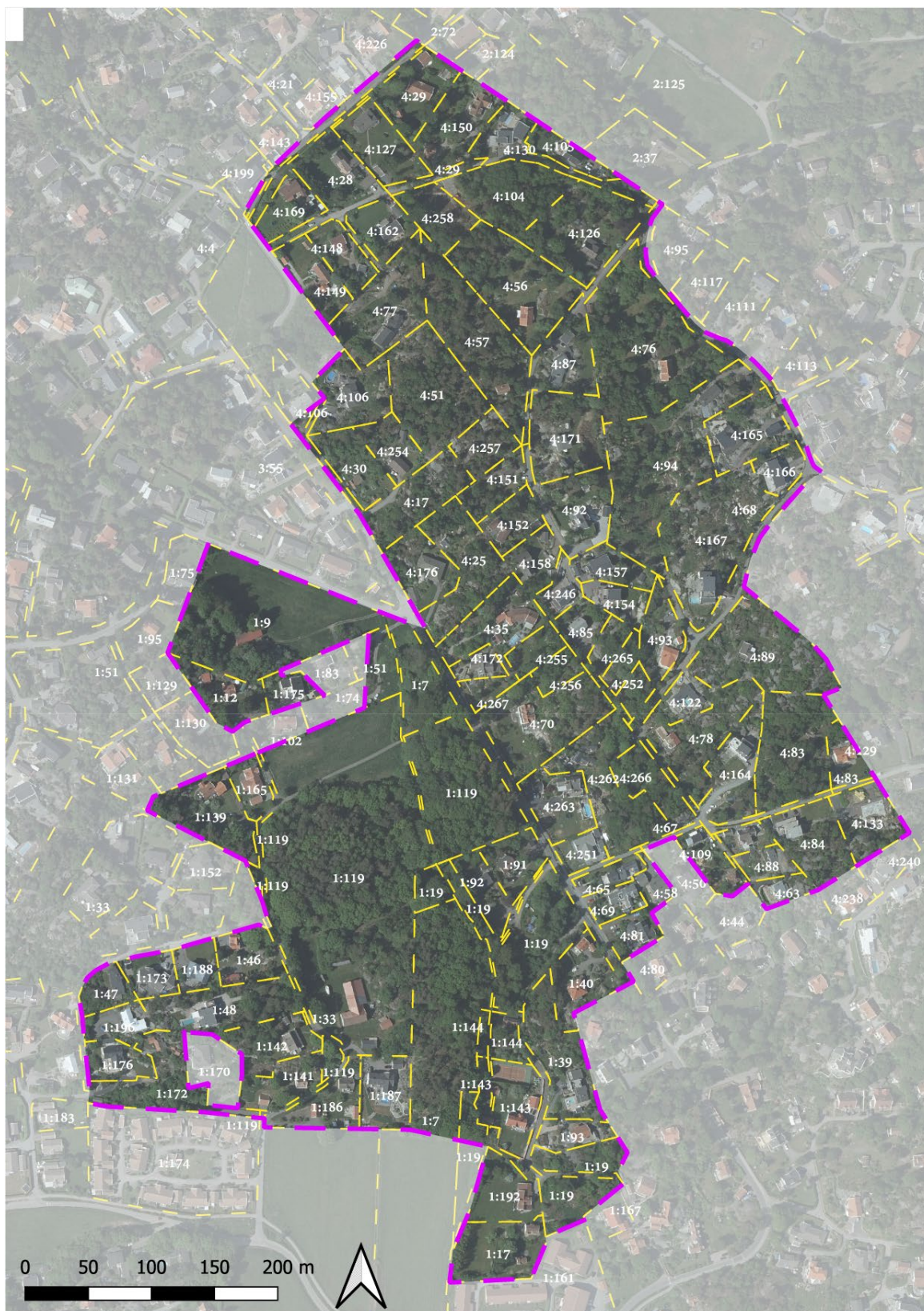
Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

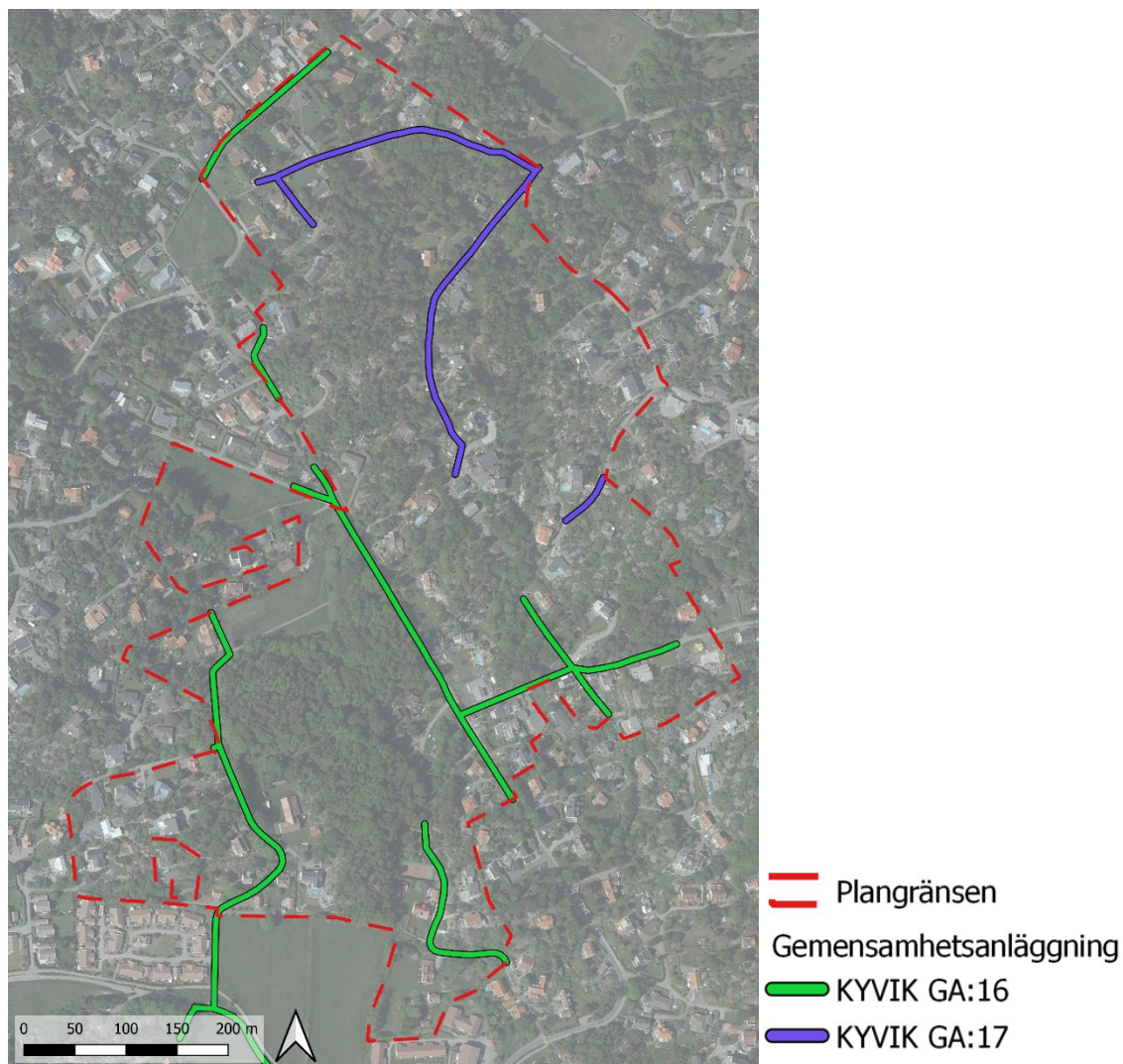
Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något

ANTAGANDEHANDLING

av skälen kan dock på egen hand inte anses utgöra tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannskapet på de boende.



Figur 2-Fastighetsindelning inom och i anslutning till planområde



Figur 3-Vägföreningar i området samt omgivningen

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (Kustområdet i Halland). Här ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av vad som kan tillåtas vad gäller exploatering eller andra ingrepp i miljön inom området. Detta riksintresse utgör dock inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Hela planområdet omfattas också av riksintresse för högexploaterad kust (Kustområdet i Halland). Detta innebär att fritidshusbebyggelse endast får komma till stånd i form av komplettering av befintlig bebyggelse. Inte heller detta riksintresse utgör något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Ett par hundra meter väster om planområdet ligger ett riksintresseområde för friluftsliv (FN 01 Särö skärgård-Vallda Sandö). Den aktuella detaljplanen berör inte riksintresset.

Översiktsplan

Planområdet ingår enligt kommunens översiktsplan i utvecklingsorten Kullavik. Det är inom de i översiktsplanens utpekade utvecklingsorterna som den huvudsakliga planeringen för bostäder ska ske. Detaljplanen stämmer således med kommunens översiktsplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019–2025 (KF 2020-05-05, § 46) är kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt dessa riktlinjer ska kommunen planera för 20 nya bostäder i Kullavik per år under perioden 2019–2025.

Planprogram

Ett planprogram för området Norra Kyvik och Ekekullen godkändes av kommunstyrelsen 2021-02-23 §48.

Planprogrammet har utrett förutsättningarna för att komplettera området med ny bebyggelse. Förslaget har tagit hänsyn till befintliga naturvärden, rekreationsområden och strukturer för dagvattenhantering samt rådande trafikförhållanden inom området. Utgångspunkten är att de tomtplatser som föreslås för enbostadshus ska vara minst 2000 kvadratmeter.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. Undantaget är Ekekullsvägen som ligger inom avstyckningsplan S2 från 1937. Delar av Ekekullsvägen föreslås ingå i nu aktuell detaljplan som då ersätter delar av S2. Del av fastigheten Kyvik 4:106 ligger inom avstyckningsplan S5 från 1938. Nu aktuell detaljplan omfattar hela Kyvik 4:106.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens strategi för tätortsnära friluftsliv beskrivs avgörande vägval och ställningstaganden för att Kungsbacka kommun ska utvecklas till en hälsosam kommun med tillgängliga områden för friluftsliv och natur enligt uppställda nationella mål. Bland annat bör platser med höga natur- och rekreationsvärden skyddas långsiktigt, genom exempelvis detaljplaneläggning, för att garantera att de finns kvar.

Förutsättningar

Mark och natur

Planområdet utgörs av en kuperad terräng med berg i dagen, uppvuxen vegetation och spridd bebyggelse.

I södra delen av planområdet ligger ett område som nås via ett småskaligt vägnät i form av Källbackevägen, Bockekullevägen och Norra Kyviksvägen. Här reser sig landskapet och blir småkuperat med hällmarker i dagen. Här finns ett större sammanhängande lövskogsområde som innehåller både äldre ekar och bokar. I utkanten av skogsområdet ligger spridda villor. Området har en förhållandevis låg komplexitet.

Ett ytterligare steg norr ut finns ett område som består av en flackare del och omgärdas av höjder. Inom området finns två landskapsrum som skapar en variation mellan öppet och slutet samt ger siktlinjer över delar av området. Området ökar komplexiteten i planområdet som helhet då den innehåller landskapsrum som i övrigt saknas i den norra delen av planområdet.

Den norra och nordöstra delen av planområdet består av berg i dagen, villabebyggelse med trädgårdar, slingrande vägar och naturlig vegetation som går från lummig och tät till karg och gles ovanpå berg i

dagen. De hus som finns i denna del av programområdet har anpassats till de höjdskillnader som finns i området vilket påverkat bebyggelsestrukturen. Landskapet är småskaligt i sin karaktär, med slingrande mindre vägar och myllrande bebyggelse. Mellan huskroppar och vägnät finns små gröna ytor, ofta med berg i dagen, vilket bidrar till småskaligheten. Området är komplext på grund av sin småskalighet och variation i bebyggelse med olika ålder, samt stor variation mellan bebyggelse och vegetation. Variationen i topografin, med höjdkullar och höjdryggar, bidrar också till komplexiteten.

Inom ramen för miljöutredningen till planprogrammet har en naturvärdesinventering av Norra Kyvik och Västra Ekekullsområdet utförts (WSP, 2020-03-18) för att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och naturvärdesbedöma dessa. Inventeringen är en del av miljöutredning till planprogrammet och biläggs planhandlingar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Större delen av planområdet är bebyggt med enbostadshus och byggnaderna bildar tillsammans en kvartersstruktur. Landskapet och bebyggelsen karaktäriseras av att framväxten skett utan reglering av en detaljplan. Bebyggelsen består uteslutande av friliggande villor, ofta på större tomter vilket ger området en luftig karaktär. Byggnaderna är i många fall väl anpassade till terrängen och placerade så att landskapets naturliga förutsättningar tillvaratas. Bebyggelsen angörs via smala och slingrande gator vilket också bidrar till karaktären.

En viss förtätning av området har skett, framför allt under 1990-talet och framåt, genom att mindre fritidshus ersatts med större åretrunthus samt genom nylokalisering i förhandsbesked. Luftigheten som karaktäriserar området har minskat men är fortfarande påtaglig på många ställen.

Kulturhistoria

Under åren 2005-2009 har Kulturmiljö Halland i samarbete med Länsstyrelsen i Halland och Hallands kommuner utfört en inventering av all bebyggelse i länet för att identifiera byggnadernas kulturhistoriska värden. I inventeringen graderades byggnader i tre klasser; A, B och C, där klass A är den högst klassningen och klass C den lägsta. Inom programområdet finns totalt 8 byggnader som ingår i inventeringen. Sju av dessa har blivit klassificerade enligt klass C och en som klass B.



Figur 4- Enbostadshus inom Kyvik 1:144 klassificerat som klass B (foto av Kulturmiljö Halland)

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar som båda består av lämningar av stenåldersboplatser. Den ena ligger inom Kyvik 1:19 (L1997:6025) och den andra inom Kyvik 1:119 (L1997:5377). Lämningarna är inte undersökta. Fornlämningar uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen. I enlighet med lagen är det länsstyrelsen som beslutar i ärenden som rör fornlämningar och den som på något sätt vill förändra en fornlämning måste ha länsstyrelsens tillstånd.

Gator och trafik

Den västra delen av planområdet har Kyviksvägen och Norra Kyviksvägen som huvudgata och ansluter i söder till den statliga vägen Kullaviksvägen (väg 958). Den östra delen av planområdet nås via Ekekullsvägen som ansluter till den statliga vägen Gamla Särövägen (väg 953). Det saknas tvärgående länkar som från huvudstråket Kyviksvägen - Norra Kyviksvägen ansluter till Gamla Särövägen (väg 953) österut. Gator i området är smala, har till största del endast ett körfält och är reglerade med hastighetsbegränsning på 30 km/h.

I samband med planprogrammet för området har en trafikutredning tagits fram (Afry 2020-06-17). Trafikutredningen bedömer att vägar är rimligt utformade och reglerade utifrån områdets förutsättningar även om standarden avseende linjeföring och sikt inte är hög.

Ett trafikallstringstal har tagits fram för att kunna bedöma hur mycket trafik varje ny bostad kommer att tillföra. Allstringstalet är beräknat dels med Trafikverkets trafikallstringsverktyg, dels utifrån dagens befolkning, antal bostäder och utförda trafikmätningar. Baserat på en sammanvägning av källorna rekommenderas ett allstringstal, inklusive nyttotrafik, på cirka 5 fordonsrörelser per bostad och dygn. Känslighetsanalys med upp till 7 fordonsrörelser per bostad och dygn kan övervägas beroende på storlek på bostaden som planeras. Kapaciteten i korsningarna som ansluter till statligt vägnät är god och bedöms vara fortsatt god även 2040 med utrymme för viss exploatering.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom planområdet finns ytvatten i form av mindre dammar och en bäck som går genom det större sammanhängande grönområdet i sydväst.

I samband med planprogrammet har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2019-01-18) som omfattar bland annat inventering och redovisning av områdets befintliga dagvattenhantering.

Enligt utredningen avvattnas stora delar av planområdet till en mindre bäck som rinner söderut från Norra Kyviksvägen till Kyviksvägen (Figur 5). Diket fortsätter sedan västerut utmed Kyviksvägen och mynnar i Kyviken. Kyviken är en del av Kräklingenområdet som enligt VISS klassats ha en måttlig ekologisk status och en ”uppnår ej god” kemisk status. Miljökvalitetsnormen är bestämd till *God ekologisk status* till 2027.

Det finns några fastigheter i den norra delen vid Nordöstra Ekekullsvägen och Asplockevägen som avvattnas av ett litet ledningsnät som har sitt utlopp i ett dike vid Norra Kyviksvägen. Varken primärkartan eller VA-kartan innehåller någon information om hur dikets vatten tas om hand vid Måns Väg, där diket slutar. I den nordöstra delen av avrinningsområdet finns också fastigheter som avvattnas via dagvattenledningar över till andra avrinningsområden. I nordöst leds dagvatten till dikningsföretaget Lindås-Bågsbo.

Befintliga ledningssystem, diken, utlopp/recipienter, avrinningsvägar, naturlig fördröjning inom området redovisas i Figur 5.



Figur 5- Översikt över dagvattenledningar, bäckar, diken och vatten (ur dagvattenutredning, Tyrens, 2019)

Bäcken som ligger i centrala delar av planområdet är cirka 700 meter, varav cirka 400 meter inom planområdet, rinner i naturlig lågpunkt och är i den södra delen kulverterad cirka 100 meter under några bebyggda fastigheter. Kulverten är i privat ägo.

Områdets många småvatten är viktiga för områdets vattenbalans och bidrar till att skydda bebyggelsen mot höga flöden och översvämningar. De bidrar även till att ge förutsättningar för biologisk mångfald.

Stora delar av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Huvuddelen av vattenledningarna inom planområdet har en dimension som innebär en brandvattenkapacitet om minst 10 l/s. Täckningsgraden, dvs avståndet mellan brandposterna, motsvarar dock inte kraven för ett konventionellt system enligt VAV P83. Det kan bli aktuellt att utreda behov av komplettering med nya brandposter.

El, tele och bredband

Inom området finns ledningar för el, tele och bredband.

Avfall

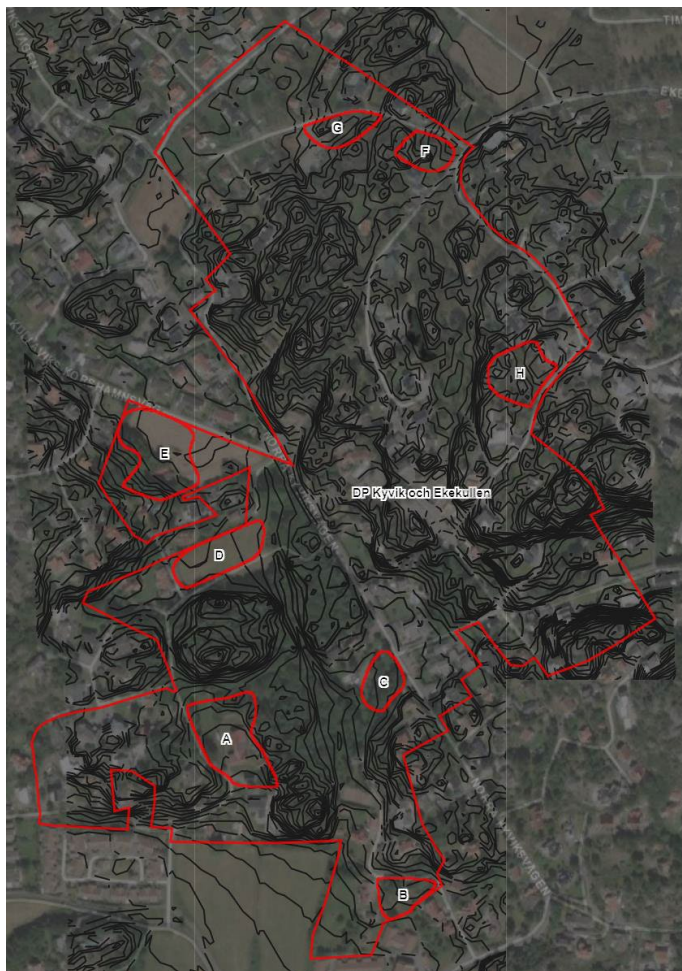
Närmsta återvinningsstation finns i Kullaviks centrum samt vid Snipens pendelparkering.

Hälsa och säkerhet Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult, 2022-06-16). Dessutom har en detaljerad stabilitetsutredning tagits fram (Norconsult, 2022-06-16) för området kring bäcken.

Utredningen beskriver områdets geotekniska förhållanden enligt följande:

Detaljplanområdet som helhet är beläget på 10–60 meter över havsnivå och består av kuperad terräng av glacialsลิปade, naturliga berghällar och kullar samt huvudsakligen flacka lerfyllda dalgångar.



Figur 6 - Utredningsområdet samt områden där detaljplanen möjliggör ytterligare byggnation

Detaljplanområdet domineras av berg-i-dagen samt glaciala leravsättningar vilka huvudsakligen begränsas till de större dalgångarna. Det finns också små lokala förekomster av postglacial sand.

Jorddjupet i området som helhet är sällan större än 1 m i nära anslutning till berg i dagen. Jorddjupet i dalgångarna är enligt SGU huvudsakligen 1–3 m samt i vissa fall upp till 10 m.

Stabiliteten inom stora delar av planområdet har baserat på okulärbesiktning bedömts vara fullgod då området utgörs av fastmark/berg i dagen. Områden som utgörs av friktionsmaterial, vid byggrätt A samt nordöstra delen av planområdet, har utifrån okulärbesiktning konstaterats stabila med hänsyn till dess flacka karaktär och att jorden utgörs av sand. Den genomförda detaljerad stabilitetsutredningen visar att stabiliteten för samtliga kritiskt valda beräkningssektioner inom området längs bäcken, vid

ANTAGANDEHANDLING

byggrätterna C, D och E, uppfyller kraven på säkerhetsfaktor med mycket god marginal, stabiliteten kan därmed bedömas vara fullgod för hela planområdet.

Ytvattenförekomster inom området utgörs av en bäck i sydvästra hörnet samt ett antal områden med sankmark och konstruerade dammar på tomter i den centrala delen av detaljplaneområdet. Det bedöms inte finnas några lösmassor i anslutning till dammarna som kan undermineras och skapa översvämningar vid exempelvis skyfall.

Bergsslänterna i området är huvudsakligen naturliga slänter vilka utgörs av stabila hållar formade av glaciation. Ett mindre antal schaktade slänter finns i anslutning till byggnation och vägar i området, inga riskblock förekommer i dessa.

I den södra delen av detaljplanområdet återfinns ett potentiellt riskblock i en bergsslänt på norra delen av fastigheten Kyvik 1:7, inom skifte 2 (Den geotekniska utredningen pekar ut att riskblocket ligger inom Kyvik 1:19, inom skifte 6. Men efter inmätning har det konstaterats att blocket ligger inom Kyvik 1:7). På fastighet 4:167 som ligger strax sydväst om byggrätt H finns en mindre blockslänt som är av intresse ur stabilitetssynpunkt men sannolikheten för blockutfall är låg. Risken för konsekvenser för ett eventuellt utfall bedöms också som låg.

Radon

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2022-02-16). Enligt utredningen är jordarterna och jordmaktigheten i området sådana att det inte bedöms finnas förutsättningar för radonrisk i markluft.

Berggrunden som helhet klassas som lågradon och det bedöms inte föreligga någon förhöjd radonrisk.

Förorenad mark

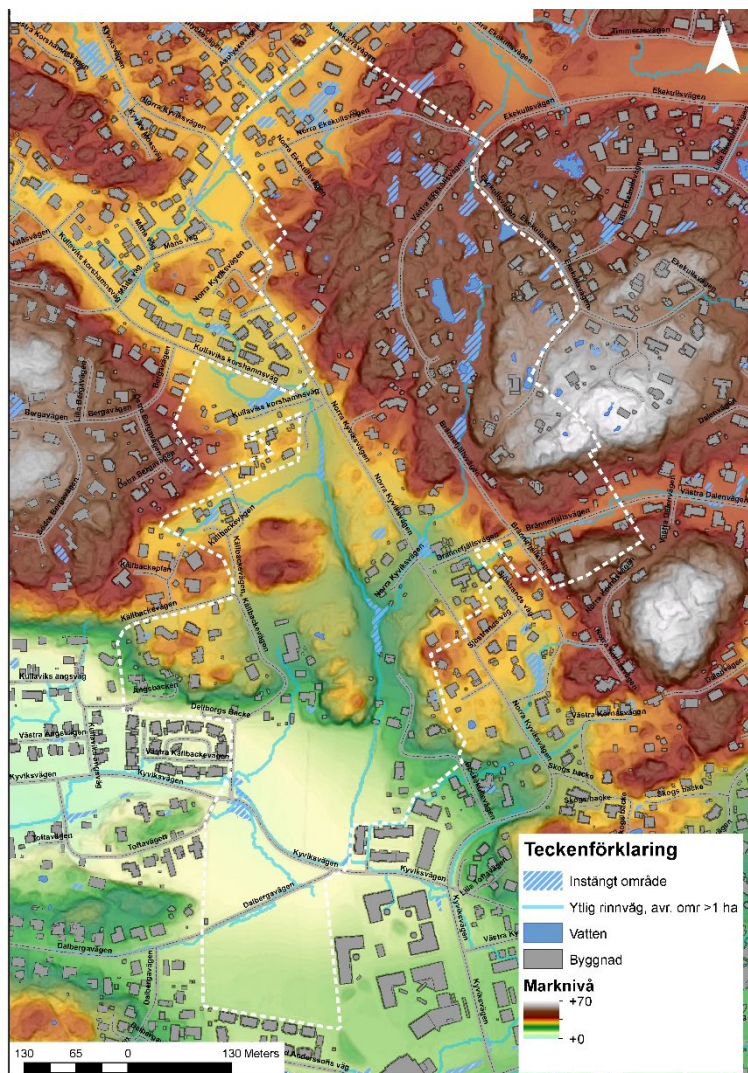
Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Området angränsar till mark där det bedrivits en mindre verksamhet med riskklass 4. Enligt länsstyrelsens inventering gjord 2009 är risken minimal för att något läckage eller utsläpp av kvicksilver skulle ha skett från verksamheten. Företaget hanterade endast små mängder kvicksilver innan de gick över till att använda indium-gallium istället. Kvicksilver användes bara i speciella fall efter det. Sen 2014 bedrivs inte längre verksamheten inom fastigheten. Utifrån den bedömning länsstyrelsen gjort vid sin inventering samt att verksamheten inte längre finns inom fastigheten är bedömningen att detta inte påverkar ett kommande genomförande av detaljplanen

Översvämning

I samband med planprogrammet togs det fram en dagvattenutredning (Tyréns, 2019-01-18). Utredningen identifierar bland annat instängda områden och ytliga rinnvägar, två aspekter som är viktiga att ta hänsyn till vid exploatering för att skydda, både för ny och befintlig bebyggelse, mot höga flöden och översvämningar.

För att skydda bebyggelse mot översvämningar till följd av skyfall är det viktigt att det finns fria rinnvägar på markytan som dagvatten kan ta när ledningsnätets kapacitet inte räcker till. Det är också bra att spara ytor som tillåtas svämma över utan att det får negativa konsekvenser, detta kan till exempel vara i form av lågt liggande grönområden.



Figur 7- Höjddata, instängda områden och yttliga rinnvägar, ur dagvattenutredning (Tyrens, 2019)

Buller

Planområdet innehåller endast lokalgator och trafikmängderna är små. Detaljplanen innebär ett mycket begränsat tillskott av bostäder och mängden trafik påverkas därför bara marginellt. Bedömningen är att buller från trafik inte påverkar möjligheten att genomföra detaljplanen.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

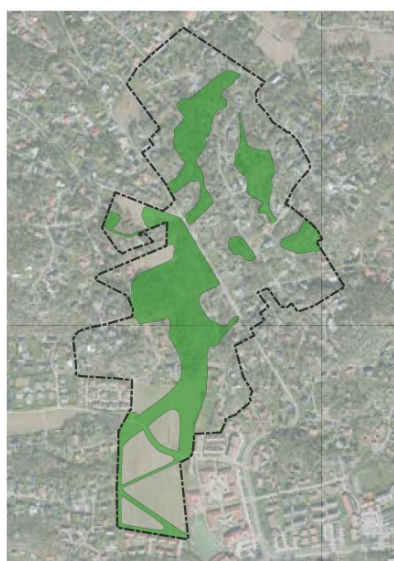
Detaljplanens innebörd

Inledning

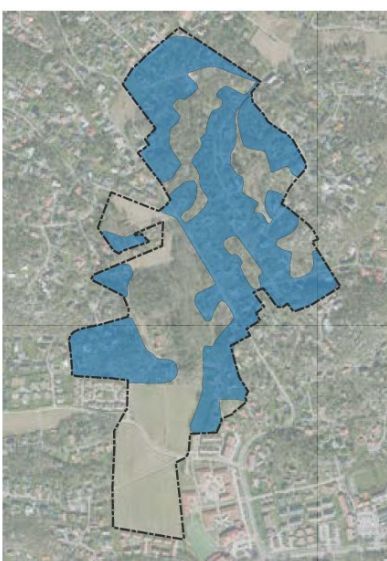
I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Markanvändning

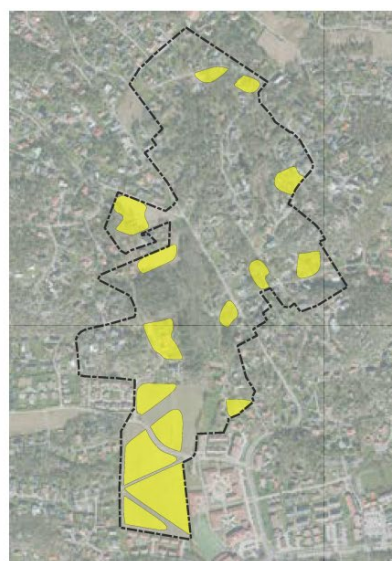
Planprogrammet redovisar markens framtida användning inom utredningsområdet. Användningen har delats in i tre kategorier – grönstruktur att bevara, kvartersstruktur att bevara och ny bebyggelse. Detta ligger till grund för det aktuella detaljplaneförslaget.



Grönstruktur att bevara



Kvartersstruktur att bevara



Ny bebyggelse

Planprogrammets indelning av området i dessa tre kategorier ska inte förväxlas med användningsbestämmelser såsom kvartersmark och allmän plats för natur som kan regleras i en detaljplan. I det här detaljplaneförslaget har områdena studerats närmare och de delar av ”grönstruktur att bevara” som har påtagligt naturvärde och är viktigt för allmänheten har planlagts som Allmän plats – Natur.

Gatunätet har planlagts som Allmän plats – Gata. Gränsen för detta har utgått från vägföreningarnas anläggningsbeslut, befintligt förhållande och behov av förbättringar i framtiden. Utöver det har en gångväg inom planområde bedömts som viktig för allmänheten och är därför planlagda som Allmän plats - Gång. Det gäller en trappa som kopplar Ekekullsvägen till Brännefjällsvägen.

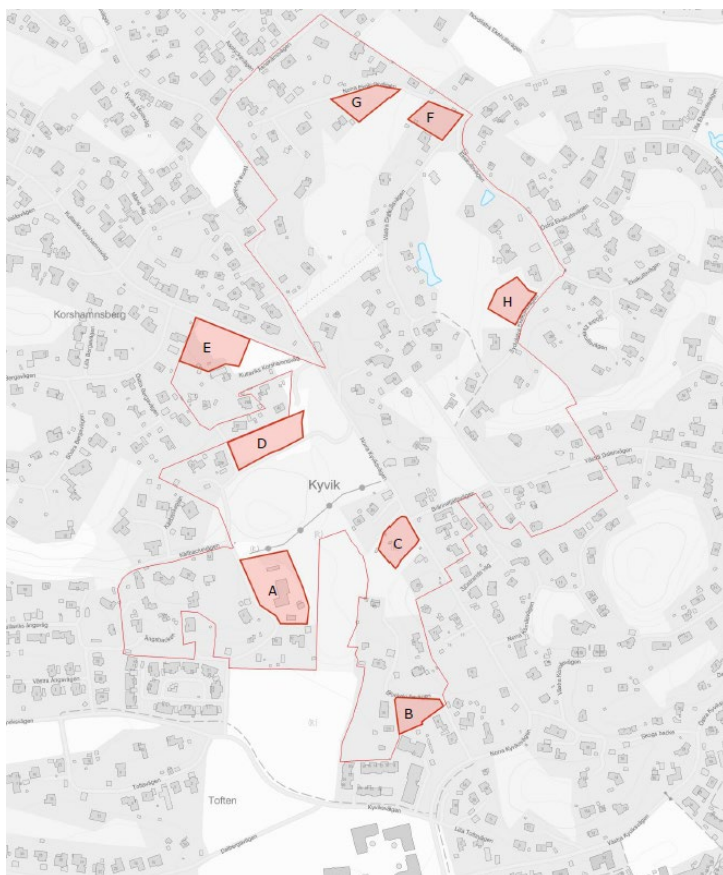
Övriga delar av planområde är planlagda som kvartersmark – Bostäder. De delar av ”grönstruktur att bevara” som ligger inom kvartersmark är reglerat med ett egenskapsbestämmelser om ”Begränsning av markens utnyttjande”, ”Markens anordnande och vegetation” och ”Ändrad marklovplikt” för att säkerställa att områden inte bebyggs och att dess naturliga karaktären bevaras. Läs mer under Beskrivning av planbestämmelser.

Omfattning, utformning och placering

Befintlig bebyggelse inom planområdet består uteslutande av friliggande villor, ofta på större tomter vilket ger området en luftig karaktär. En viss förtätning av området har skett, framför allt under 1990-talet och framåt, genom att mindre fritidshus ersatts med större åretrunthus samt genom nylokalisering

i förhandsbesked. Luftigheten som karaktäriserar området har minskat men är fortfarande påtaglig på många ställen. Ytterligare exploatering inom dessa områden riskerar att få en negativ påverkan på landskapsbilden. Genom reglering av bl.a. fastighetsstorlek, utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk, placering och utformning säkerställs att den negativa påverkan på landskapsbilden begränsas.

Planprogrammet har identifierat några områden som är lämpliga för kompletterande bebyggelse med enbostadshus. Platserna har identifierats utifrån sju principer som har sin grund i uppdraget från kommunstyrelsen, om att ta fram ett planprogram. Principerna bygger på att hänsyn tas till befintliga naturvärden, rekreationsområden och strukturer för dagvattenhantering, rådande trafikförhållanden inom området samt att de tomtplatser som föreslås för fristående enbostadshus ska vara minst 2000 kvadratmeter. Bedömningen är att dessa platser kan bebyggas utan att områdets karaktär, med luftighet och väl platsanpassade byggnader, påverkas negativt. Det blir en varsam komplettering av befintlig bebyggelse som ställer få krav på åtgärder på exempelvis infrastruktur för vatten, spillvatten och trafik.



Totalt medger detaljplaneförslaget byggnation av 12 nya enbostadshus. Omfattning, utformning och placering av dessa har reglerats på samma sätt som befintlig bebyggelse för att säkerställa att områdets karaktär inte förändras påtagligt i framtiden.

Utöver dessa finns redan beviljade förhandsbesked för ett antal nya enbostadshus.

Lämplighetsbedömningen har skett i samband med prövning av förhandsbeskedet. Dessa byggrätter bekräftas i det här detaljplaneförslaget.

Figur 8- Planförslaget möjliggör ett antal kompletteringar inom området

Kulturmiljö

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte.

I det här detaljplaneförslaget har kommunen valt att precisera det generella kravet på varsamhet för bostadshuset inom fastigheten Kyvik 1:144 genom att ange bestämmelse om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Anledningen är att det här bostadshuset har blivit klassificerad som klass B (byggnaden har ett visst kulturhistoriska värde) under inventeringsarbetet

som utfördes av Kulturmiljö Halland i samarbete med Länsstyrelsen i Halland och Hallands kommuner under åren 2005–2009. Läs mer under Kulturhistoria.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget omfattar inte några verksamheter. Förslaget medger enbart komplettering av befintlig bebyggelse med ett fåtal enbostadshus och det befintliga och kommande behovet av kommunal service bedöms inte påverkas med anledning av det här detaljplaneförslaget.

Trafik och parkering

Detaljplanen medger få nya byggrätter. Enligt den genomförda trafikutredningen i samband med planprogrammet (AFRY, 2020-06-17) är kapaciteten i korsningarna som ansluter till statligt vägnät god idag och bedöms vara fortsatt god även 2040 med den tillkommande exploatering av 12 enbostadshus som föreslås.

Ny bebyggelse kan placeras så att angöring kan ske direkt från befintligt vägnät. Det blir därmed inte aktuellt att anlägga några nya vägar inom allmän plats i planområdet. Däremot kan det bli aktuellt att utföra förbättringsåtgärder på befintliga vägar för att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten. Detaljplanen gör det möjligt att anlägga ett antal nya mötesplatser och vändplatser samt breddning av vägbanan i vissa kurvor.

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas och bekostas av berörd fastighetsägare inom den egna kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I arbetet med detaljplanen har förutsättningarna för dagvattenhanteringen studerats ytterligare, och då särskilt med fokus på de 12 nya byggrätterna som detaljplanen möjliggör för (se Figur 8).

De här nya byggrätterna ligger i eller i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. De flesta fastigheter kan anslutas till kommunens dagvattenledningar för hållbar dagvattenhantering.

En fastighet, område G (se Figur 8), ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och behöver inför startbesked utredas utifrån platsens specifika förutsättningar, för att se hur dagvatten kan fördröjas inom fastigheten eller anslutning ske till kommunalt ledningsnät. Med utgångspunkt i fastighetens storlek och terrängförhållanden är förutsättningarna för lokal fördröjning inom fastigheten goda. En lokal fördröjning av dagvatten inom fastigheten följer kommunens dagvattenpolicy och riktlinje.

Dagvatten från huvuddelen av de nya byggrätterna kommer ledas likt befintlig bebyggelse till bäcken. De nya byggrätterna som detaljplanen möjliggör innebär en marginell förändring av dagvattenflöde i förhållande till nuvarande situation. Området längs bäcken föreslås ha kommunalt huvudmanskap. Den södra delen av bäcken är kulverterad och detaljplanen föreslår inte någon förändring utöver att kulvertens läge säkerställs genom u-område. Den två byggnader som finns inom förslaget u-område inom Kyvik 1:143 bedöms inte utgöra något hinder för underhåll av kulvert. Kommunen har för avsikt att ta över ansvaret för kulverten.

Dessutom har nya byggrätter föreslagits med hänsyn till ytliga rinnvägar och instängda områden i den omfattning som varit möjlig. Områden för ytliga rinnvägar och områden med funktion som naturlig avledning och fördröjning har säkerställts genom begränsning av markens utnyttjande (prickmark och korsmark) samt bestämmelse om markens anordnande. Detaljplanen skyddar även dessa områden genom utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i syfte att bibehålla nuvarande fördröjande funktion för dagvatten.

Dagvattenhanteringen följer därmed Kungsbacka Dagvatten policy- och riktlinjer.

Vatten och avlopp

De nya byggrätterna ligger i eller i direkt anslutning till verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan anslutas till kommunens dricks- och spillvattenledningar. Det är viktigt att anslutning för vatten och avlopp stäms av med höjder för anläggning av förbindelsepunkter vid föreslagna byggrätter på respektive fastighet.

Brandvattenförsörjning

Huvuddelen av vattenledningarna inom planområdet har en dimension som innebär en brandvattenkapacitet om minst 10 l/s. Täckningsgraden, dvs avståndet mellan brandposterna, motsvarar dock inte kraven för ett konventionellt system enligt VAV P83. Det kan bli aktuellt att utreda behov av komplettering med nya brandposter. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst.

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet.

El, tele och bredband

Planförslaget innebär att u-områden reglerar så att marken blir tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar för vatten, avlopp, el, tele och bredband.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via befintligt vägnät. Planförslaget innebär inte någon förändring i förhållande till hur det sker idag. Möjligheten finns för vägsamfälligheterna att bygga ut exempelvis platser där två fordon kan mötas.

Erforderliga utrymmen för källsortering av avfall ska finnas inomhus och utomhus. Avfallshanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Avfall Sverige Handbok för avfallsutrymmen 2018*.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om en detaljplan inte antas innebär det att området får bli icke-planlagt. Detta innebär att byggnadsnämnden måste lokaliseringspröva varje enskild förfrågan om att bebygga en plats inom området. I saknad av en detaljplan som tar hänsyn till helheten finns det stor risk att områdets karaktär förvanskas och de höga natur- och rekreationsvärden som idag finns inom området försvinnas.

Miljökonsekvenser

Undersökning

En undersökning har tagits fram för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har undersökningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Detaljplanen värnar viktiga stråk för skyfalls- och dagvattenhantering och den ytterligare bebyggelse som detaljplanen möjliggör är placerad med hänsyn till detta. Detaljplanen medger få nya byggrätter för enbostadshus. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför ha marginell effekt på recipienten och bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutade miljökvalitetsnormer för Kräklingeområdet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids främst i anslutning till betydligt mer trafikerade vägar än vad som finns inom planområdet. Kungsbacka är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och utför kontinuerliga mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad. Bedömningen kan erfarenhetsmässigt göras att MKN för luftkvalitet inte äventyras utan underskrids med marginal.

Naturvärden

Detaljplanen innebär till cirka 90% en bekräftelse av befintliga byggrätter. Dessa byggrätters placering kan detaljplanen inte påverka. Nya byggrätter har föreslagits utifrån utredningar och inventeringar som har genomförts i samband med planprogrammet och hänsyn har tagits till naturvärden inom området i den omfattning som varit möjlig. Områden med höga naturvärden har säkerställts dels genom allmän plats – natur och dels genom begränsning av markens utnyttjande (prickmark och korsmark) samt bestämmelse om markens anordnande. Detaljplanen skyddar även dessa områden genom utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i syfte att bibehålla markens naturliga karaktär. Ett genomförande av detaljplanen innebär därför ett stärkt skydd för dessa värden.

Skyddade områden och arter

Biotopskydd

Naturvärdesinventeringen som genomfördes i samband med planprogrammet (WSP, 2020-03-18) visar att det finns en allé av oxlar i en trädgård på Bockekullevägen i södra delen av området som sannolikt omfattas av det generella biotopskyddet och eventuella ingrepp kan kräva dispens från Länsstyrelsen. Det finns också några få stenmurar som till största del kan sparas då de hamnar inom markanvändningen Allmän plats – Natur eller inom kvartersmark som inte får bebyggas.

Skyddade arter

Naturvärdesinventeringen som genomfördes i samband med planprogrammet (WSP, 2020-03-18) visar att de fridlysta arterna som hittades under inventeringarna är i regionen ganska allmänt förekommande arter som är vanliga i landskapens skogsmarker. Arterna har en god bevarandestatus nationellt och en god bevarandestatus i regionen. Möjligheterna till dispens, om så krävs, bedöms därför som goda.

Strandskydd

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal småvatten samt en bäck som bedöms omfattas av generellt strandskydd. Enligt kartan nedan (figur 9) omfattas nästan hela planområdet av strandskydd från dessa dammar och vattendrag. Dammarna är i de flesta fall påverkade av mänsklig aktivitet, fördjupade, förstörade med mera, men majoriteten utgör sannolikt en lågpunkt i landskapet.

Enligt 7 kap. 18 § 1 stycket 2 punkten, miljöbalken (MB) får Länsstyrelsen i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet i ett område, om strandskyddet gäller vid en liten sjö eller ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Enligt 7 kap 18 § stycke 2 MB får ett upphävande enligt första stycket punkt 2 endast göras om sjöns vattenyta har en storlek som uppgår till omkring en hektar eller mindre eller om vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare. Inom det aktuella planområdet finns tre sådana lokala beslut om upphävande av strandskydd. Det gäller fastigheterna Kyvik 4:76 (daterad 2020-04-29), Kyvik 4:92 (daterad 2022-04-13) och Kyvik 4:171 (daterad 2021-01-25). Övriga dammar inom planområdet uppfyller

storlekskriteriet i Miljöbalken 7 kap. 18 § stycke 2 eftersom de har en vattenyta vars storlek är mindre än en hektar. Dessa dammar berör byggrätterna E, F, G och H. Även det vattendrag som ligger centralt i planområdet och berör byggrätterna A, B, C och D omfattas av dessa storlekskriterier då vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare.

Det värdefulla och populära grönområdet som ligger centralt inom planområdet är planlagt som allmän plats – Natur. Övrig mark med värdefull natur planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med en begränsning av markens utnyttjande (prickmark). Strandskyddet bevaras inom dessa områden. Inom de områden där strandskyddet bevaras ingår samtliga dammar inklusive ett område på en meter (1 m) närmast intill dammen. Naturmiljöer närmast intill ett småvatten bildar ett nätverk av spridningskorridorer och bidrar till att upprätthålla en grön infrastruktur för växter och djur. Även om dammarna ligger i trädgårdsmiljöer eller i närheten av bostadsbebyggelse finns fortfarande skäl att värna den miljön närmas vattnet genom ett bibehållet strandskydd här.

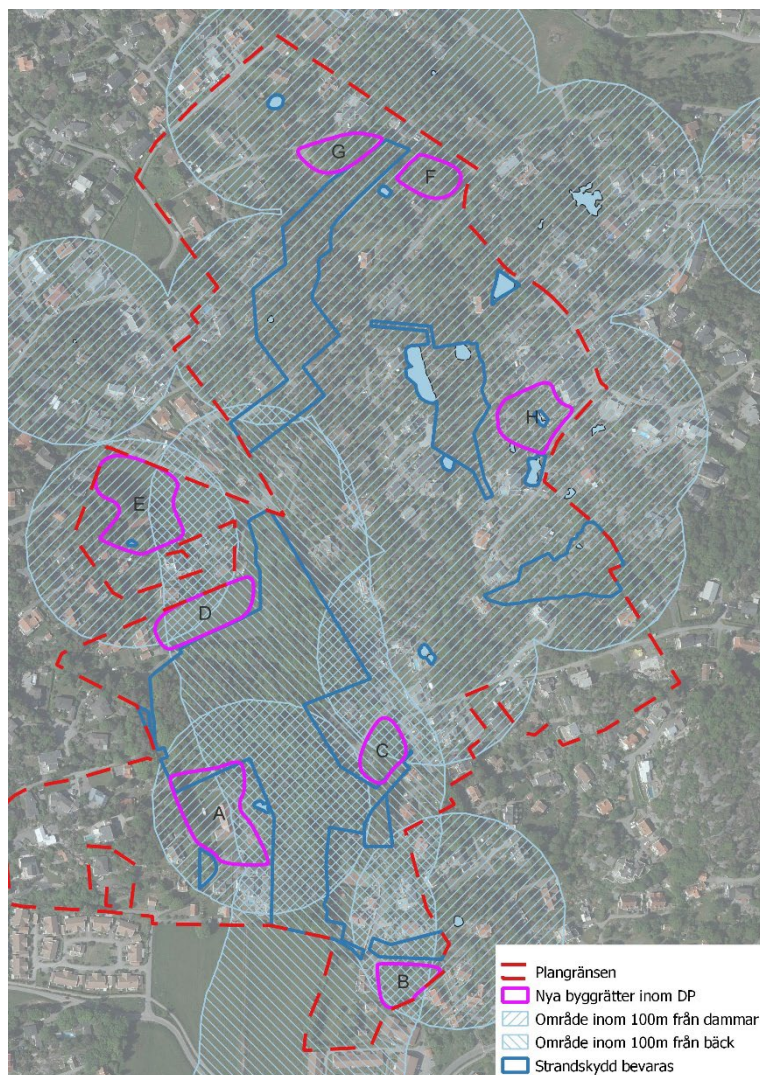
Genom detaljplanen upphävs strandskyddet inom delar av kvartersmark som går att bebygga samt inom allmän plats för väg och gångväg.

Stora delar av de områden som upphävandet gäller har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta gäller de cirka 90 fastigheter som sen lång tid tillbaka är bebyggda och där trädgårdar tillsammans med bostadshus och komplementbyggnader definierar en tydlig hemfridszon. På samma sätt saknar vägar och gångvägar betydelse för strandskyddets syften. Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet inom dessa områden hänvisas till miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, punkt 1, att platserna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gällande de områden som idag inte är exploaterade, totalt åtta platser som ges byggrätt i den nu aktuella detaljplanen, upphävs strandskyddet eftersom platserna behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Hela planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan inom utvecklingsorten Kullavik. De södra delarna av planområdet ligger i centrum men merparten ligger inom det som kallas centrumnära i översiktsplanen. Inom kommunens utpekade utvecklingsorter kommer större delen av nybyggnation av bostäder att ske. I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser. I utvecklingsorten kan fler attraktiva boenden skapas med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik i serviceorternas centrum.

Den varsamma komplettering av bostäder inom områdena Norra Kyvik och Ekekullen som detaljplanen föreslår stämmer alltså med kommunens översiktsplan. Alternativa lokaliseringar av de åtta platserna skulle teoretiskt sett finnas söder om Kullaviksvägen där ett större skogsområde återfinns och vars norra del är centrumnära. Skogsområdet hyser dock höga naturvärden (klass 2) och bedöms inte utgöra ett lämpligare alternativ. Även inom planområdet finns ett område i anslutning till Källbackevägen som inte omfattas av strandskydd. Området är en del av det värdefulla och populära grönområdet med tät växtlighet, gamla träd och ett utbrett stigsystem som ligger centralt inom planområdet. Området bör även fortsättningsvis vara obebyggt och bedöms inte utgöra ett lämpligare alternativ. Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet inom dessa åtta områden hänvisas till miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, punkt 5, att platserna behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna av detaljplanen som små och innebär inte att strandskyddets syften påverkas negativt. Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte påverkas och livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten är nästintill opåverkade.



Figur 9- Strandskyddsförhållanden inom detaljplanen

Kulturvärden och arkeologi

Genom ett antagande av detaljplanen införs krav på rivningslov och att fler byggnadsåtgärder blir bygglovspliktiga. Detta ökar möjligheten att kontrollera förändringar i den bebyggda miljön gentemot de generella varsamhetskraven som regleras i PBL. För bebyggelsen i området som är kulturhistoriskt värdefull innebär detaljplanen att dessa värden med större sannolikhet bevaras än om området även fortsättningsvis var oplanerat.

En av fornlämningar i planområdet ligger inom kvartersmark vilket har säkerställts genom bestämmelse om Villkor för startbesked. Läs mer under Beskrivning av planbestämmelser.

Risker och störningar för människor och miljö

Genom detaljplanen har risker för ras och skred identifierats. Detaljplanens genomförande inkluderar en hantering av risker för ras och skred där dessa förekommer.

Beskrivning av planbestämmelser

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900).

Användning allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

GATA	Gata	Områden som är avsatta för trafik. I detta ingår även komplement som behövs för gatans funktion.
GCVÄG ₁	Gångväg	Områden som är avsatta för gång. I användningen ingår även komplement som behövs för gångstigets funktion.
NATUR	Natur	Områden som är avsatta för friväxande grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Natur kan även innehålla mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

B	Bostäder	Områden som är avsatta för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus och lekplats. Typ av byggnad som får uppföras inom användningen är reglerad med egenskapsbestämmelser.
E ₁	Transformatorstation	Områden som är avsatta för tekniska anläggningar i form av transformatorstation. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.

a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Stor del av allmän plats inom planområdet ska ha enskilt huvudmannaskap. Syftet med den här bestämmelsen är att reglera detta i detaljplanen. Undantaget är området längs bäcken som har kommunalt huvudmanskap.
----------------	---	---

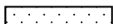
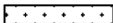
ANTAGANDEHANDLING

a ₂	Strandskyddet är upphävt	Det finns ett antal dammar och en bäck inom planområdet som skulle kunna omfattas av det generella strandskyddet. Syftet med den här bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom de delar av allmän plats där det anses vara lämpligt. Läs mer om motiveringen under Överväganden och konsekvenser.
riskblock ₁	Risk för blocknedfall och bergras ska undanröjas	Inom området med denna betäckning har en riskblock identifierats. Området ligger intill en fastighet med bostadsändamål och innan någon ny- eller tillbyggnad kan utföras måste risk för blocknedfall undanröjas. Syftet med bestämmelse är att uppmärksamma risken och ska tillämpas tillsammans med a₆

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

Följande bestämmelser gäller inom specificerade ytor på plankartan:

	Marken får inte föres med byggnadsverk	Syftet med den här bestämmelsen är att reglera placering av byggnader och på så sätt skydda vattenytor och dammar samt mark som har höga naturvärden eller avsett för ytliga rinnvägar och instängda områden som finns inom kvartersmark. Gränserna utgår från grönstrukturen i planprogrammet samt befintlig strandlinje enligt grundkartan.
	Marken får endast föres med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader	Syftet med den här bestämmelsen är att reglera bebyggandets omfattning i syfte att säkerställa områdets småskalighet och karaktär. Vidare syftar bestämmelsen att skydda mark som har visst naturvärde men inte är lämplig att regleras som allmän plats – Natur. Gränserna utgår från grönstrukturen i planprogrammet samt befintliga markförhållanden enligt grundkartan.
d#	Minsta fastighetsstorlek	Den här bestämmelsen är ett av flera sätt som användas för att styra exploateringsgraden så att småskaligheten och karaktären av området bibehållas. Utgångspunkten är enligt planprogrammet att ny bebyggelse ska placeras inom möjlig fastighet om minst 2000 kvadratmeter. Samtidigt finns ett antal fastigheter inom planområdet som redan idag är mindre och kommer därför regleras med egna tal för den minsta fastighetsstorlek så att de inte blir planstridiga. För samtliga bestämmelser avses del av fastighet som ingår i kvartersmarken.
n ₁	Markens höjd får inte ändras	Den här bestämmelsen syftar till att behålla den naturliga karaktären inom området och har använts på mark som har

		vissa naturvärden men inte är lämplig att regleras som allmän plats – Natur.
		Befintliga markhöjder framgår från grundkartan.
n ₂	Träd och buskar får endast tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk	Den här bestämmelsen syftar till att behålla vegetationen och markens naturliga karaktär. Bestämmelsen gäller på mark som har vissa naturvärden men inte är lämplig att regleras som allmän plats – Natur.
l ₁	Markreservat för allmännyttiga luftledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Syftet med bestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar underhåll av allmännyttiga ledningar.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Syftet med bestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar underhåll av allmännyttiga ledningar.
a ₃	Strandskyddet är upphävt	Det finns ett antal dammar och en bäck inom planområdet som skulle kunna omfattas av det generella strandskyddet. Syftet med den här bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom de delar av kvartersmark där det anses vara lämplig. Läs mer om motiveringen under Överväganden och konsekvenser.
e#	Största byggnadsarea som andel av fastighetsarean inom användningsområdet	Stora delar av planområdet är redan bebyggt men bebyggelsestrycket inom området är mycket högt. Den här bestämmelsen styr bebyggandets omfattning så att både befintligt förhållande bekräftas men också att ny bebyggelse tillåts där det har bedömts lämpligt. Fastigheter inom planområdet varierar i storlek och bestämmelsen om utnyttjandegrad har därför reglerats som andel av fastighetsarean. Detta innebär att storleken på byggrätterna kan variera i förhållande till fastigheternas storlek. Viktigt att notera att enbart den del av fastigheten som ligger inom användningen Bostäder ska tas med i beräkningen av byggrätten. Detta innebär att för en fastighet som omfattas av flera användningar, exempelvis Bostäder och Gata, är det endast den yta som har användningen Bostäder som ska utgöra grund när tillåten byggnadsarea beräknas som en andel av denna yta.
k ₁	Huvudbyggnadens ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, material och arkitekturstil ska bibehållas.	Syftar till att precisera det generella kravet på varsamhet för den aktuella byggnaden för att säkerställa bevarande av byggnadens kulturhistoriska värden. Det är viktigt att byggnadens ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, material och arkitekturstil beaktas och hanteras varsamt.

ANTAGANDEHANDLING

- | | | |
|----------------|--|---|
| a ₄ | Markov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet | Den här bestämmelsen har använts på område som är avsett för ytliga rinnvägar och instängda områden i syfte att bibehålla nuvarande fördröjande funktion för dagvatten.

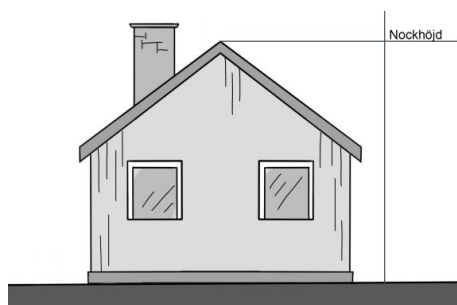
Bestämmelsen syftar även till att behålla markens naturliga karaktär inom området som har vissa naturvärden men inte är lämplig att regleras som allmän plats – Natur. |
| a ₅ | Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende arkeologiska lämningar. | Syftet med bestämmelse är att säkerställa att de nödvändiga arkeologiska undersökningarna utförs innan byggnation påbörjas. |
| a ₆ | Startbesked får inte ges för ny- och tillbyggnation förrän lösa block i bergsslänter inom egenskapsområdet med beteckning (riskblock ₁) har säkrats. | Syftet med bestämmelse är att säkerställa att de risk för blocknedfall inom angränsade naturområdet undanröjas innan byggnation påbörjas. |

Följande bestämmelse gäller all kvartersmark inom planområdet:

Höjd på byggnadsverk Syftar till att reglera utformningen av tillkommande byggnader/byggnadsdelar och på så sätt beakta den inverkan som byggnads höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön inom planområdet.

Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Bestämmelsen gäller enbart ny- och tillbyggnation.

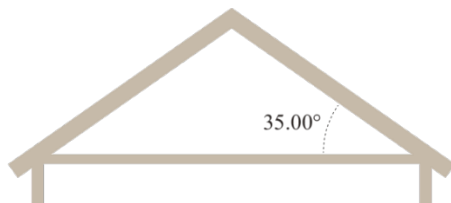


Placering Syftar till att reglera placering av tillkommande byggnader/byggnadsdelar i förhållande till fastighetsgräns. Skälet till detta är att bevara områdets luftiga karaktär och beakta den inverkan som bebyggandet på en fastighet får på grannfastigheter.

Bestämmelsen gäller enbart ny- och tillbyggnation.

Takvinkel

Syftar till att reglera utformningen på tillkommande byggnader/byggnadsdelar. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.



Takvinkeln har stor betydelse för utformningen av en byggnad och uppfattningen av dess höjd. Den påverkar även hur byggnaden upplevs i den omkringliggande miljön. Genom den här bestämmelse säkerställs att områdets luftiga karaktär bevaras i framtiden.

Bestämmelsen gäller enbart ny- och tillbyggnation.

Genomförandebeskrivning

Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kv. 2022
Granskning:	3 kv. 2022
Antagande byggnadsnämnden:	4 kv. 2022
Laga kraft:	4 kv. 2022 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt 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 har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Planområdet omfattar cirka 100 fastigheter som samtliga är i privat ägo. Kungsbacka kommun äger inga fastigheter inom området.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger vilka ytor som ska vara tillgängliga för allmänheten, så kallad allmän plats. Det är områden för vägar, gångväg och naturmark. Dessa ytor och anläggningar kan antingen ägas och förvaltas av kommunen (kommunalt huvudmannaskap) eller av fastighetsägarna gemensamt inom planområdet (enskilt huvudmannaskap). Vid enskilt huvudmannaskap är det vanligt att förvaltningen sker genom en så kallad gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening där fastigheterna i området är delägare.

Inför granskningen av detaljplaneförslaget har det gjorts en ändring vad avser huvudmannaskap för allmän plats. I samrådshandlingen var det enskilt huvudmannaskap. Detta har nu ändrats till så kallat delat huvudmannaskap, med kommunalt huvudmannaskap för naturmark med plats för öppna dagvattenanläggningar och enskilt huvudmannaskap för gator, gångväg och övrig naturmark inom planområdet.

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av en remsa med naturmark i anslutning till befintlig bäck inom planområdet (NATUR).

Fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vägar, gångväg och naturmark som enligt planförslaget ligger inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, GCVÄG₁, NATURA₁).

Vägarna inom planområdet är enskilda och ingår i två gemensamhetsanläggningar, Kyvik ga:16 och ga:17 som förvaltas av Kyviks samfällighetsförening respektive Ekekullens samfällighetsförening.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål, vad avser kostnader, utförande samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, förråd, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel. Fastighetsägaren ansvarar även för eventuell rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom sin fastighet samt för de utredningar, dispenser och tillstånd som krävs för att bebygga fastigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. I det här fallet berör det en markremsa utmed befintlig bäck inom fastigheterna Kyvik 1:7, 1:51, 1:19, 1:119 och s:35.

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap bör förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området genom en gemensamhetsanläggning. Marken kan upplåtas med servitut till gemensamhetsanläggningen som normalt sett inte måste lösa in och få äganderätt till marken. Tillträde till marken sker genom lantmäteriförrättning (anläggningsbeslut), där även fastighetsägarens rätt till ersättning för markupplåtelsen hanteras. De fastigheter som föreslås upplåta mark för allmän plats redovisas i tabellen nedan, under rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser".

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsåtgärd samt eventuellt fastighetsbestämning och ledningsrättsåtgärd.

ANTAGANDEHANDLING

Avstyckning kan genomföras för att bilda nya bostadsfastigheter inom mark som får nya byggrätter enligt planförslaget. Enligt förslaget kan det avstyckas 5 fastigheter från Kyvik 1:119, två fastigheter från Kyvik 1:9 och Kyvik 1:19 samt en fastighet vardera från Kyvik 4:126 och Kyvik 4:167. I samband med avstyckningarna kan det behövas fastighetsbestämning för att fastställa befintliga gränsers läge.

Avstyckning i enlighet med detaljplanen bör vara genomförd innan bygglov för nya bostadshus kan beviljas.

Detaljplanen gör det möjligt att utöka ett antal bostadsfastigheter med mindre markremsor i anslutning till befintliga vägar. Det är markremsor som antingen redan tagits i anspråk för bostadsändamål eller ”överskottsremsor” som inte behövs för väganläggningen. För att genomföra en sådan marköverföring måste fastighetsreglering ske. I samband med regleringarna kan det behövas fastighetsbestämning för att fastställa befintliga gränsers läge.

De fastigheter som får möjlighet att sälja markremsor till angränsande bostadsfastighet redovisas i Figur 10 under rubriken ”Fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Anläggningsförrättning bör genomföras för att bilda en ny gemensamhetsanläggning för förvaltning av naturmark samt för att utöka en av de befintliga gemensamhetsanläggningarna med tillkommande gångväg.

Ledningsrätt kan bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastigheter som berörs av inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap redovisas under rubriken ”Avstå/sälja mark till kommunen” i tabellen nedan. Fastigheterna ska avstå mark mot ersättning genom markköp av kommunen.

De fastigheter som bör upplåta mark för allmän plats, förutom de som redan upplåter mark till befintliga gemensamhetsanläggningar (Kyvik ga:16–17) redovisas i Figur 10 under rubriken ”upplåta mark till gemensamhetsanl.”. Fastigheterna avstår dispositionsrätten till mark mot ersättning från delägarna i gemensamhetsanläggningen.

De fastigheter som får möjlighet att sälja markremsor till angränsande bostadsfastighet redovisas i Figur 10, under rubriken ”möjlighet att sälja bostadsmark”.

Fastighet	Avstå/sälja mark till kommunen	Upplåta mark till gemensamhetsanl.	Möjlighet att sälja bostadsmark	Markanvändning
Kyvik 4:68		X	X	Allmän plats, gångväg och gata. Kvartersmark bostad
Kyvik s:15			X	Kvartersmark bostad
Kyvik 4:29			X	Kvartersmark bostad
Kyvik 4:130			X	Kvartersmark bostad
Kyvik 4:106			X	Kvartersmark bostad
Kyvik 4:92		X		Allmän plats, gata
Kyvik 4:266		X		Allmän plats, gata
Kyvik 1:7	X	X	X	Allmän plats, natur Kvartersmark bostad
Kyvik 1:51	X	X		Allmän plats, natur
Kyvik s:35	X	X	X	Allmän plats, natur Kvartersmark bostad
Kyvik 1:119	X	X		Allmän plats, natur och gata
Kyvik 1:19	X	X		Allmän plats, natur och gata

Figur 10- Fastighetsrättsliga konsekvenser

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av, till exempel vägar och grönområden. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Vägarna inom planområdet är enskilda och ingår redan i två gemensamhetsanläggningar, Kyvik ga:16 och ga:17 som förvaltas av Kyviks samfällighetsförening respektive Ekekullens samfällighetsförening. Samtliga fastigheter inom planområdet är med i någon av de två gemensamhetsanläggningarna.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar även vägar som ligger utanför planområdet.

Samfällighetsföreningarna ansvarar för vägnas drift och underhåll och tar beslut i samtliga frågor som berör vägnas förvaltning. Samfällighetsföreningarna ansvarar idag inte för skötsel av angränsande naturområden eller gångvägar.

En av samfällighetsföreningarna bör få ansvar för gångvägen (GCVÄG₁) som går mellan Sydvästra Ekekullsvägen och Brännefjällsvägen. Gångvägen är en koppling mellan de två föreningarnas ansvarsområden. En lantmäteriförrättning för omprövning av anläggningsbeslutet måste då ske för att utöka den aktuella gemensamhetsanläggningen med gångvägen.

En ny gemensamhetsanläggning bör bildas för de områden som utgör allmän plats, natur med enskilt huvudmannaskap i detaljplanen (NATUR a₁). Samtliga fastigheter inom planområdet bedöms ha nytta av naturmarken och bör därför vara delägare i gemensamhetsanläggningen. En lantmäteriförrättning måste genomföras för att bilda gemensamhetsanläggningen och lantmäteriet gör då den slutliga bedömningen av vilka fastigheter som ska delta. I förrättningen fastställer lantmäteriet även vilken ersättning delägarna i gemensamhetsanläggningen ska betala till de fastigheter som upplåter mark. Det är lämpligt att någon av de befintliga samfällighetsföreningarna i området får ansvar för att förvalta naturmarken, förslagsvis Kyviks samfällighetsförening, men det är också möjligt att bilda en helt ny samfällighetsförening för detta ändamål.

Detaljplanen medger att ny mark får tas i anspråk på ett antal ställen för att till exempel ordna nya mötesplatser och vändplatser utmed befintliga vägar (Källbackevägen, Västra Ekekullsvägen, Sydvästra Ekekullsvägen, Brännefjällsvägen och Bockekullevägen). Sådana förbättringsåtgärder beslutas, utförs och bekostas av samfällighetsföreningarna. Innan åtgärderna genomförs måste en omprövning av lantmäteribeslutet ske för att ge gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen tillträde till marken. I förrättningen hanteras fastighetsägarens rätt till ersättning för utrymme som tas i anspråk av väganläggningen.

Nya fastigheter som bildas inom planområdet måste bli delägare i Kyvik ga:16 eller Kyvik ga:17 för att få rätt att använda vägarna i området. I samband med detta ska fastighetsägaren betala en inträdesersättning till samfällighetsföreningen. Inträde kan ske genom frivillig överenskommelse med föreningen eller genom lantmäteribeslut.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Genom detaljplanen blir det möjligt att uppföra 12 nya enbostadshus inom planområdet. De nya byggrätterna ligger inom fastigheterna Kyvik 1:9, 1:19, 1:119, 4:104, 4:126 och 4:167.

ANTAGANDEHANDLING

Kyvik 1:9 är belastad av ett avtalsservitut för kraftledning (D202000171414.1). Servitutet bekräftas genom ett u-området på plankartan och bedöms inte bli påverkad av planens genomförande.

Kyvik 1:19 är belastad av avtalsservitut för nästation och kraftledning, men de ligger inom naturmark och bedöms inte bli påverkade av planens genomförande.

Kyvik 1:119 (södra byggrätten) är belastad av officialservitut för väg och vattentäkt (1384-94/106). Servitutet bedöms inte bli påverkat av exploateringen. Inom den aktuella delen av Kyvik 1:119 finns det även en kraftledning, parallellt med Källbackevägen. Ledningens bekräftas genom ett u-området på plankartan och bedöms inte bli påverkad av planens genomförande.

Kyvik 4:104 är belastad av officialservitut för väg och VA-ledningar (1384-2019/173). Servitutet bedöms inte bli påverkat av exploateringen.

Kyvik 4:126 och 4:167 är inte belastade av några rättigheter.

I övrigt bekräftar detaljplanen de byggrätter som redan finns i området. I dessa fall medför inte detaljplanen någon påverkan på befintliga servitut. Fastighetsägarna måste redan idag förhålla sig till de servitut som eventuellt belastar deras fastigheter.

Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns ett antal reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) och allmänna luftledningar (l-område). Ledningar inom u-område och l-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u- och l-områdena är att säkerställa utrymme för befintliga VA-, tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Kyvik 1:19 (norra byggrätten) är belastad av ledningsrätt för VA-ledningar (1384-09/15). Ledningsrätten bekräftas genom ett u-området på plankartan och bedöms inte bli påverkad av exploateringen.

Kyvik 1:19 (södra byggrätten) är belastad av ledningsrätt för VA-ledningar (1384-91/28). Ledningsrätten bekräftas genom ett u-området på plankartan och bedöms inte bli påverkad av exploateringen.

Kyvik 1:119 (norra byggrätten) är belastad av ledningsrätt för VA-ledningar (1384-90/127). Ledningsrätten bekräftas genom ett u-området på plankartan och bedöms inte bli påverkad av exploateringen.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar och fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägarna angående projektets påverkan på ledningarna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar avstyckning för att bilda nya fastigheter för bostadsändamål samt eventuell fastighetsbestämning som kan behövas för att fastställa berörda fastigheters gränser.

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsreglering för överföring av markremsor i anslutning till befintlig bostadsfastighet samt eventuell fastighetsbestämning som kan behövas för att fastställa berörda fastigheters gränser.

Fastighetsägarna i området, eventuellt genom befintliga samfällighetsföreningar, ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar, till exempel för att

utöka dessa med gångväg eller mötesplatser enligt detaljplanen. Kommunen har en generell rätt att ansöka om en sådan förrättning. Deltagande fastigheter ska stå för förrättningskostnaderna.

Ägare till fastighet som ska delta i eller upplåta mark till gemensamhetsanläggning för naturmark har rätt att ansöka om lantmäteriförrättning. Kommunen har en generell rätt att ansöka om en sådan förrättning. Deltagande fastigheter ska stå för förrättningskostnaderna.

Kommunen ansöker om och bekostar ledningsrättsförrättning för befintliga och nya kommunala ledningar i området. Respektive ledningsägare för andra allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör/fastighetsägare

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandeavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

I det här fallet är det till största delen enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Ansvaret för att genomföra planen ligger därmed på de berörda fastighetsägarna och samfällighetsföreningarna i området. Det finns inte några särskilda kommunala intressen att bevaka i genomförandet, förutom inlösen av mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och därmed finns det inget behov av att teckna exploateringsavtal. Avtal förutsätter dessutom att det finns en tydlig motpart, vilket det inte gör här.

Kommunen kan komma att skriva avtal (överenskommelse om fastighetsreglering) med ägare till fastigheter som ska avstå mark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Avtal mellan fastighetsägare och samfällighetsförening

Överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningarna Kyvik ga:16 respektive ga:17, för att ge nybildade bostadsfastigheter rätt att nyttja befintliga vägar, kan träffas mellan fastighetsägaren och samfällighetsföreningen. Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig (anläggningslagen §43). Parterna kan i samband med detta också komma överens om vilken inträdesersättning den nya fastigheten ska betala till samfällighetsföreningen.

Avtal mellan fastighetsägare

Fastighetsägare som ska köpa respektive sälja markremsor utmed befintliga gator kan träffa överenskommelser om fastighetsreglering som kan ligga till grund för lantmäteriets beslut om överföring av mark. I överenskommelsen bör fastighetsägarna avtala om vilken ersättning som ska betalas för marken.

Avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägarna angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägarna, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta samtliga tillstånd, dispenser och åtgärder som krävs för att genomföra exploateringen inom sin fastighet. Exempel på detta är dispenser från biotopskydd, artskydd och strandskydd.

Arkeologi

Inom fastigheterna Kyvik 1:19 och 1:119 finns det kända fornlämningar i form av stenåldersboplatser (L1997:6025 respektive L1997:5377). Lämningarna är inte undersökta. Det är länsstyrelsen som beslutar i ärenden som berör fornlämningar. Om fastighetsägarna vill förändra fornlämningen på något sätt måste de därför ha länsstyrelsens tillstånd, innan arbete som riskerar att påverka eller förstöra fornlämningen kan starta.

Länsstyrelsens roll är dels att fatta beslut om det behövs en arkeologisk insats och dess omfattning. Länsstyrelsen granskar vidare undersökningsplan och kostnadsberäkning för att säkerställa att den är rimlig i förhållande till fornlämningens kunskapspotential och omfattning. Den arkeologiska processen är uppdelad i fleras steg;

Arkeologisk utredning: innebär inventering av markområdet, bland annat i form av arkivstudier och fältstudier. Även viss grävning kan ske för att undersöka om det förekommer dolda fornlämningar.

Arkeologisk förundersökning: innebär bland annat att ta reda på fornlämningens art, utbredning, datering med mera. Undersökningen utgör dessutom underlag för att bestämma om fornlämningen kan tas bort. Det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att göra förundersökning.

Arkeologisk slutundersökning: innebär att fornlämningen tas bort och därefter kan det planerade byggarbetet påbörjas. Tillstånd från länsstyrelsen krävs.

Fastighetsägarna ansvarar för att söka erforderliga tillstånd hos länsstyrelsen och står för samtliga kostnader för arkeologiska utredningar och undersökningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Nya fastigheter inom planområdet kan anslutas till kommunalt dricksvatten- och spillvattennät.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning. Det är till exempel viktigt att anslutning för vatten och avlopp stäms av med höjder för anläggning av förbindelsepunkter.

Dagvatten

Utgångspunkten är att nya tomtplatser inom planområdet inte får inkräkta på område med betydelse för naturlig fördröjning av dagvatten eller ytliga rinnvägar för dagvatten. Inom tomtplatsen ska det finnas förutsättningar att fördröja dagvatten, innan det leds vidare. Fastighetsägaren utför och bekostar erforderlig fördröjning från bostadshus och parkeringsanläggningar och den ska ske inom egen kvartersmark.

De nya byggrätterna ligger i eller i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. De flesta fastigheter kan anslutas till kommunens dagvattenledningar för hållbar dagvattenhantering. Några fastigheter behöver fortsatt utredas utifrån platsens specifika förutsättningar, med höjdsättning och för hur anslutningen kan ske till privat eller kommunalt ledningsnät. Detta sker i samband med prövning av startbesked.

En remsa med kommunal naturmark har lagts ut i detaljplanen i syfte att ge kommunen äganderätt till bäcken som rinner genom området och angränsande mark. Bäcken är en del av dagvattenlösningen i området och kommunala dagvattenledningar ansluter dit. I den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Kyvik s:35, 1:143 och 1:144, är bäcken kulverterad. Kommunen har för avsikt att ta över ansvaret för kulverten och att rusta upp den. Kulvertens läge är markerat med ett u-område inom de berörda fastigheterna.

El, tele och bredband

Inom området finns ledningar för el, tele och bredband.

Markmiljö

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

För det fall föroreningar ändå skulle påträffas i samband med exploatering av området, ansvarar respektive fastighetsägare för eventuella utredningar, myndighetskontakter, anmälningar och tillstånd samt sanering av marken.

Geoteknik

I samband med planarbetet har en geoteknisk och bergteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2022-06-16). Dessutom har en detaljerad stabilitetsutredning tagits fram (Norconsult, 2022-06-16) för området kring bäcken.

Utredningen visar att planens intentioner bedöms kunna genomföras om rekommendationerna i utredningen beaktas. Lastrestriktioner är inte nödvändiga med hänsyn till stabilitetssituationen inom eller i närheten av planområdet.

Preliminärt bedöms att byggnader placerade inom byggrätter belägna på berg kan grundläggas direkt med platta på mark på packad fyllning ovan berg. Beroende på placering av byggnader inom byggrätt A, D och E (se Figur 8) kan grundläggning ske på packad fyllning ovan berg, vid större jorddjup (byggrätt C) kan det bli aktuellt med grundläggning på plintar/pålar. För att konstatera vilken grundläggningsmetod som är lämplig rekommenderas kompletterande fältundersökningar i samband med projektering av byggnader.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar för att få ett bättre underlag avseende grundläggning av byggnader och andra anläggningar inom sin kvartersmark.

Det rekommenderas förstärkningsåtgärder för det potentiella riskblock som återfinns på fastigheten Kyvik 1:7 i slänten mot fastigheten Kyvik 1:143. Blocket ligger stabilt i nuläget och förstärkning görs i huvudsyfte att förhindra försämring av stabilitetsförhållandena genom att motverka att blocket rör sig ytterligare. Ägaren till Kyvik 1:7 ansvarar för att utföra och bekosta åtgärden.

Gällande slänten med block av fyllnadsmassor på fastighet 4:167 så bedöms inga åtgärder nödvändiga.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen genom samhällsbyggnadskontoret får kostnader för inlösen av mark för allmän plats, natur. Kommunen ska även bekosta den lantmäteriförrättning som krävs för att justera fastighetsgränserna i anslutning till den allmänna platsen.

Kommunen genom VA-kollektivet får kostnader för iordningställande av öppna dagvattenanläggningar i anslutning till befintlig bäck, upprustning av befintlig kulvert inom Kyvik s:35, 1:143-144 samt utbyggnad av nya VA-anslutningspunkter. Utbyggnaden finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får ökade kostnader för drift och underhåll av naturmark med kommunalt huvudmannaskap. VA-kollektivet får ökade kostnader för förvaltning av öppna dagvattenanläggningar, inklusive bäcken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inlösen och upplåtelse av mark för allmän plats

Kommunen ska överta äganderätten till den mark som är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet handlar det om att lösa in markområdet från fastigheterna Kyvik 1:7, 1:51, 1:19, 1:119 och s:35, utmed befintlig bäck i området. Ägarna till berörda fastigheter har rätt till

ersättning, vilken fastställs av lantmäteriet om parterna inte träffar en överenskommelse om ersättningens storlek.

Mark som är allmän plats, natur, med enskilt huvudmannaskap ska förvaltas av fastighetsägarna i området, lämpligen genom en ny gemensamhetsanläggning. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ska betala ersättning till de fastighetsägare som upplåter sin mark. I tabellen ovan, under rubriken ”fastighetsrättsliga konsekvenser” redovisas vilka fastigheter som ska upplåta naturmark. Samtliga fastigheter inom planområdet föreslås bli delägare i gemensamhetsanläggningen, vilket innebär att samtliga fastigheter ska vara med och betala ersättningen.

Mark som löses in eller upplåts till gemensamhetsanläggning för allmän plats ska värderas enligt den användning marken hade innan den lades ut som allmän plats i detaljplan. I det här fallet betraktas troligtvis marken som så kallad råmark. Med råmark avses mark som inte är detaljplanelagd men vars värde inte huvudsakligen bygger på bibehållen pågående markanvändning (skog eller åker) utan på förväntningar om framtida ändrad markanvändning. Råmarken bär således på ett förväntningsvärde knutet till en framtida förädlad markanvändning. Lantmäteriet utreder och fastställer ersättningen i samband med förrättning.

Nya byggrätter - Kyvik 1:9, 1:19, 1:119, 4:104, 4:126 och 4:167

Detaljplanen möjliggör för nya byggrätter inom fastigheterna Kyvik 1:9, 1:19, 1:119, 4:104, 4:126 och 4:167. Ägarna till dessa fastigheter ska svara för samtliga kostnader som hör till utvecklingen av fastigheten, till exempel kostnader för att anlägga bostadshus, dagvattenanläggningar och parkeringsplatser. Fastighetsägaren ska även svara för de kostnader som hör samman med att ansluta kvartersmarken till angränsande enskilda vägar samt kostnader för utredningar, bygglov, lantmäteriförrättning, dispenser, tillstånd, eventuell flytt av ledningar inom fastigheten, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, VA-ledningar med mera.

Arkeologiska undersökningar – Kyvik 1:19 och 1:119

Inom Kyvik 1:19 och 1:119 finns kända fornlämningar som inte är undersökta. Innan sådana undersökningar är genomförda får inte de nya byggrätterna tas i anspråk. Fastighetsägarna ansvarar för att söka erforderliga tillstånd hos länsstyrelsen och står för samtliga kostnader för arkeologiska undersökningar. Enligt länsstyrelsens bedömning kommer de arkeologiska undersökningarna att bli omfattande och därmed väldigt kostsamma.

Förstärkning av stenblock – Kyvik 1:7

Ägaren till Kyvik 1:7 ansvarar för och bekostar förstärkningsåtgärd av stenblock som finns i slänten mot Kyvik 1:143.

Ekonomiska konsekvenser för samfällighetsföreningar

Detaljplanen anger vilka ytor som ska vara tillgängliga för allmänheten, så kallad allmän plats. Det är ytor för vägar, gångväg och naturmark. Dessa ytor och anläggningar ska förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom planområdet, med undantag av naturmark vid bäcken som ska förvaltas av kommunen.

En av samfällighetsföreningarna/deltagande fastigheter får kostnader för lantmäteriförrättning i syfte att utöka gemensamhetsanläggningen med de anläggningar inom allmän plats som inte ingår idag, det vill säga gångväg. Samfällighetsföreningen/deltagande fastigheter, får i samband med detta också en kostnad i form av ersättning som de ska betala till fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen gör det möjligt för samfällighetsföreningarna att ta i anspråk mer mark för att anlägga vändplatser m m på ett antal ställen i området. Föreningarna/deltagande fastigheter får då kostnader för själva utbyggnaden, men också för lantmäteriförrättning och ersättning till berörda fastighetsägare som upplåter mark till anläggningen.

ANTAGANDEHANDLING

Samfällighetsföreningarnas kostnader för drift och underhåll ökar, om de får ansvar för fler anläggningar.

Samtliga kostnader enligt ovan ska normalt sett fördelas mellan de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen, enligt gällande andelstal.

Samfällighetsföreningarna får intäkter genom inträdesersättning från nya bostadsfastigheter som styckas av i området. Föreningarna får även ökade intäkter genom att antalet delägare som betalar årsavgift ökar.