

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i augusti 2019, reviderad september 2019

Antagen 2019-10-24 BN §330

Laga kraft 2020-01-02

Plannamn: SP173

PL/2019:12



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för gruppbostad och förskola inom Kyvik 4:194 m. fl. i Kullavik, Kungsbacka kommun



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar.....	6
Överväganden och konsekvenser	7
Nollalternativ	7
Miljökonsekvenser	7
Teknisk försörjning	8
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor	9
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	10
Fastighetsrättsliga konsekvenser	10
Tekniska frågor	11
Ekonomi	11

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Ann-Louise Hultér, Planarkitekt 0300-83 66 15
Lena Melvindotter, Exploateringsingenjör 0300-83 42 68

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Detaljplaneprocessen**Planprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkter kan lämnas under samrådet 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.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2019-04-25 § 109 att uppdra åt kontoret planavdelningen att upprätta detaljplan för fastigheterna Kyvik 4:194 med flera i Kullavik.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöver nuvarande användning möjliggöra för gruppbostad.

Läge, areal och markägförhållanden

Fastigheterna Kyvik 4:194 med flera ligger i Kullaviks centrum. De är tillsammans drygt 3400 kvm och ligger i anslutning till ett bostads- och parkområde. Marken ägs av kommunen.

Avvägning enligt miljöbalken

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheterna ligger inom utvecklingsområdet för Kullavik i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Då det finns begränsade möjligheter att förtäta i Kullavik bör området i första hand kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, till exempel smålägenheter för unga och äldre.

Kulturmiljöprogram

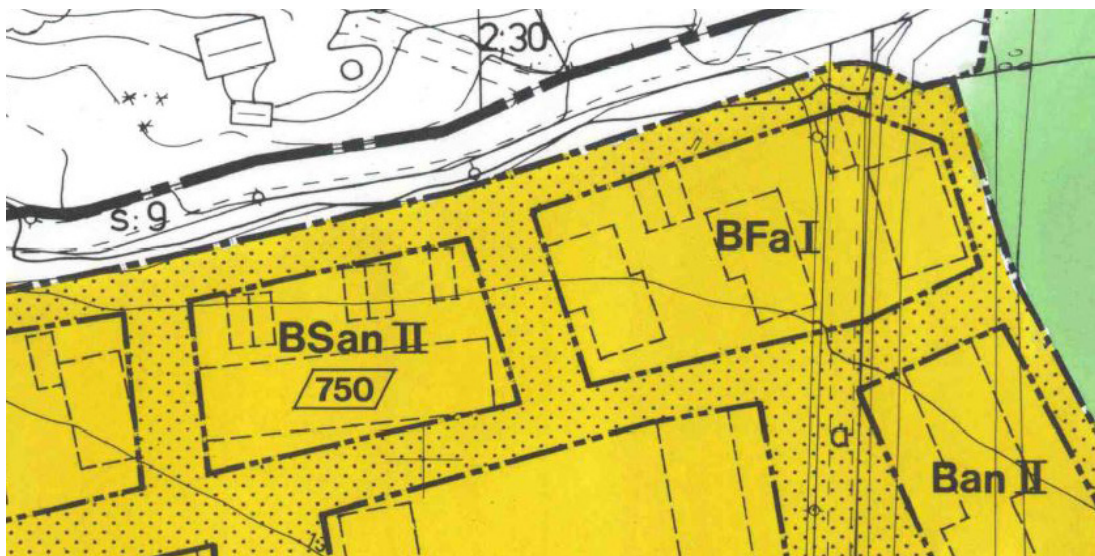
Fastigheterna ingår inte i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2014-02-04.

Detaljplaner

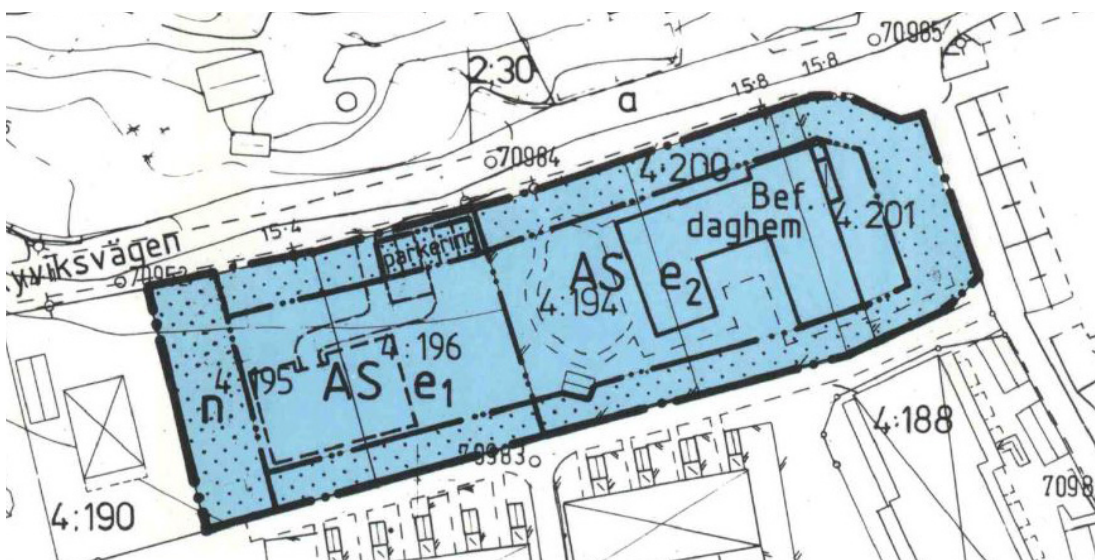
Fastigheterna är belägna inom gällande detaljplan S87B, laga kraft 1989-06-28 och består i sin helhet av kvartersmark. Planbeskrivningen redogör för avsikten med planen att möjliggöra utbyggnad av en barnstuga inom fastigheten Kyvik 4:195 och 4:196. Den befintliga barnstugan på 4:194, 4:200 och 4:201 arbetades vid denna tidpunkt in i planen.

Före detaljplan S87B upprättades så fanns det en tidigare gällande detaljplan S87, laga kraft 1980-01-07. Denna plan redovisar tre byggnadsrätter för friliggande enbostadshus samt en byggnadsrätt för flerbostadshus, i ett respektive två plan. Genom att titta på dessa planer ser man att området ursprungligen var tänkt för bostadsändamål.

Byggnadsutvecklingen inom kommundelen och den då ökade efterfrågan på barnomsorg



S87, 1980-01-07



S87B, 1989-06-28

hade medfört att befintliga barnstugor behövde kompletteras. Gällande planbestämmelser medger en sammanlagd byggnadsarea av 800 kvm.

Bygglov

På Kyvik 4:194, 4:200 och 4:201 gjordes fastighetsanpassningar 2016, efter att byggnaden hade stått tom en period. Sedan 2017 har fastigheten används till tillfälligt boende på ett tidsbegränsat lov.

På Kyvik 4:195 och 4:196 gjordes fastighetsanpassningar 2017, efter att byggnaden hade stått tom en period. Sedan 2017 har fastigheten använts till tillfälligt boende på ett tidsbegränsat lov.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Området är idag planlagt för kvartersmark, användningen ”daghem”. Närmaste omgivning- en består av flerbostadshus och flera enbostadshus, både fristående och sammanhängande.

Planförslaget innebär att utöver nuvarande användning även planlägga för gruppbo- stad. På planområdet idag finns det två byggnader som tidigare har använts för förskoleverksamhet.

Bebyggelsens utformning och omfattning föreslås regleras genom bruttoarea, bestämmelse om högsta nockhöjd samt bestämmelse kring minsta takvinkel. Största sammanlagda brut- toarea föreslås vara 800 kvm.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att bebyggelsen utformas som en byggnadskropp på Kyvik 4:195 och 4:196 respektive en byggnadskropp på 4:194, 4:200 och 4:201. Planen reglerar inte byggnadens placering i förhållande till fastighetsgränsen, utan möjliggör således att byggnaden kan placeras över fastighetsgräns. Planförslaget innebär att det inom använd- ningsområdet B₁S₁ får uppföras gruppbo- stad eller förskola.

Framöver så behöver fastigheterna användas som korttidsboende för barn/ungdomar med funktionsnedsättning som behöver bo utanför sitt eget hem under en period. Verksamheten som planeras i Kyvik omfattar 10 - 15 barn upp till 18 år.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för ytterligare ett användningsområde inom planområdet och ett komplement av en boendeform som är underrepresenterad i Kyvik.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-data- bas eller hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka.

Gator och Trafik

Planområdet ligger i anslutning till Västra Kyviksvägen. Trafik till området matas ifrån Kullaviksvägen via Kyviksvägen och Västra Kyviksvägen. Kyviksvägen och Västra Kyviks- vägen har enskilt huvudmannaskap och tillhör Kyviks vägförening. Kullaviksvägen är en statlig väg.

Kyviksvägen och Västra Kyviksvägen har på sitt smalaste ställe en bredd på 3,5 m respektive 5 m. Den enskilda väghållaren för Kyviksvägen har klassat vägen med bärighetsklass 3 (BK3). Enligt Trafikförordningens 11 kapitel 1 § andra stycket punkt 4 begränsas räddningstjänsten ej av denna reglering. Kyviksvägen och Västra Kyviksvägen saknar vägbroar eller tunnlar som skulle begränsa bärigheten eller framkomligheten för räddningstjänsten.

Gång- och cykelvägar finns längs med Kyviksvägen och Kullaviksvägen samt inom Kyviks äng, med goda kopplingar till Kullavik centrum.

Närmaste busshållplats ligger ca 180 m ifrån fastigheten, vid Kullaviksvägen.

Planförslaget bedöms inte generera mer trafik till anslutande vägar, då det finns verksamhet i byggnaderna idag.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Den östra byggnaden har idag åtta st parkeringsplatser för bilar och fem st parkeringsplatser för cyklar vilket anses

täcka behovet för fastigheten. Den västra byggnaden saknar parkering i nära anslutning till entrén, utan samutnyttjar parkeringen som finns vid den östra byggnaden.

Planförslaget innebär en utökning med tre parkeringsplatser vid den västra byggnaden för att nå dagens tillgänglighetskrav.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom låg- och normalrisk för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar från en stenåldersboplats. Fornlämningar är störda och borttagna, troligen utan undersökning. Ingen arkeologisk undersökning bedöms behövas.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kan kommunen inte erbjuda korttidsboende för funktionsnedsatta i området. Fastigheterna riskerar att stå tomma, då de idag inte behöver användas som förskolor och inte får användas till gruppboende.

Miljökonsekvenser

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. Behovsbedömningen visar att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Inga höga naturvärden har påträffats på planområdet och området berörs inte av strandskydd.

Behovsbedömning

Med stöd av framtagna behovsbedömning och fältbesök av ekolog, gjorde Kungsbacka kommun bedömningen att detaljplanen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

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

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planområdet ligger inom tätbebyggt område och naturmarken består främst av klippta gräsmarker och planterade blommor. Området hyser inga kulturlämningar eller fornminnen och används idag inte för rekreation. Lekområde efter tidigare förskola finns på planområdet, men används inte av närboende, som istället använder en större lekplats en bit ifrån.

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormen för luft kommer inte påverkas nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Närmsta recipient är Kräklingeområdet som idag har måttlig ekologisk status med krav att uppnå god ekologisk status till 2027. Ett av Kräklingeområdets stora miljöproblem enligt VISS (Vatteninformation Sverige) är miljögifter, medan övergödning, syrefattiga förhållanden på grund av organiska ämnen samt annan betydande miljöpåverkan, är inte klassad. Kyvik 4:194 med flera är en liten plan och med en god dagvattenhantering under och efter bygghasen bör slutrecipientens status inte påverkas nämnvärt.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura 2000-området är Sandsjöbacka och ligger ca 3 km från planområdet. Planen bedöms därför inte ha någon påverkan på Natura 2000.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av tätort och kvarter och ett genomförande av detaljplanen beräknas inte påverka den befintliga landskapsbilden, utan fortsätta smälta bra in i bostadsområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag västerut via kommunala dagvattenledningar till en dikessamfällighet, med utlopp i Kyvik och havet som slutlig recipient.

Då detaljplanen inte kommer att innebära några betydande förändringar avseende verksamhet eller hårdgjorda ytor, anse inte behovet att göra en dagvattenutredning finnas. Dagvatten ska tas omhand enligt gällande policy. Lokalt omhändertagande ska tillämpas i så stor utsträckning som möjligt och mängden vatten som släpps från området ska inte öka.

Planområdet bedöms inte ha några instängda områden. Ytliga rinnvägar för avledning av tillfälligt stora flöden ska anpassas för att skydda byggnader från skador.

Då planområdet består av kvartersmark ansvarar fastighetsägarna själva för att ta hand om dagvatten innan det släpps till det allmänna nätet. Erforderlig rening och fördröjning kan ske på respektive fastighet, eller genom att anlägga en gemensam dagvattenlösning inom området. Dimensionering och placering samt anslutning av dagvattenanläggning till kommunalt nät ska utarbetas i samråd med Teknik. Anordning ska anmälas till Miljö & Hälsa.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Huvudledningar för allmänt VA finns i det kringliggande gatunätet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig, men ledningsnätet har inte förnyats sedan 1980-talet och kan komma att behöva ses över inom några år.

Brandvattenförsörjning

Enligt förvaltningen för Teknik Drift så finns det en brandpost vid Kyviksvägen, i anslut-

ning till vändplatsen på Kullaviksskolans parkering som har en kapacitet om minst 900 l/min och kan därmed utgöra vattenuttag för alternativsystem enligt Räddningstjänstens krav.

Planförslag

De fastigheter som ingår i planområdet är anslutna till det allmänna VA-nätet för dricks- och spillvatten. Om fler förbindelsepunkter än de ombesörjda av kommunen önskas, ordnas det av kommunen och bekostas av fastighetsägaren.

För de byggnader som kräver installation av sprinkler ska kommunens riktlinjer för sprinkleranläggningar följas.

Anslutning till kommunalt dagvatten ska upprättas för respektive fastighetsägare eller via en gemensamhetsanläggning för planområdet.

Brandposten vid Kyviksvägen, i anslutning till vändplatsen på Kullaviksskolans parkering ska utgöra vattenuttag för alternativsystem enligt Räddningstjänstens krav.

Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	maj 2019
Granskning:	augusti/september 2019
Antagande av byggnadsnämnden:	oktober 2019
Laga kraft:	november 2019
	(förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

För intilliggande allmän platsmark är det enskilt huvudmannaskap vilken förvaltas av Kyviks samfällighetsförening (Kyvik ga:16).

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för grupp- bostäder och förskola vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Ansaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel miljöhus/ förråd, parkeringar för bil och cykel samt lek- och grönytor.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom s k fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Planområdet består av fem kommunala fastigheter som är bebyggda med två byggnader för olika verksamheter. Genom lantmåteriförrättning skulle fastighetsreglering kunna ske för att ombilda dessa fem fastigheter till två; en för respektive verksamhet. Initialt är avsikten med detaljplanen att möjliggöra ändring av innehåll i verksamheten och inte några större yttre förändringar i befintliga byggnader. Eftersom kommunen är huvudman för verksamheterna och också äger marken bedöms inte några fastighetsbildande åtgärder vara nödvändiga. Vid en eventuell framtida försäljning av hela eller delar av fastigheten kan fastighetsbildande åtgärder bli nödvändiga.

Servitut

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Befintliga servitut:

Avtalsservitut 13-IM2-82/12879.1, belastande Kyvik 4:194 rörande nätstation mm till förmån för Ellevio.

Avtalsservitut 13-IM2-83/12092.1, belastande Kyvik 4:194 rörande kraftledning mm till förmån för Ellevio.

Gemensamhetsanläggning

Aktuella fastigheter har del i gemensamhetsanläggningen Kyvik ga:16 vilken förvaltas av Kyviks samfällighetsförening. Vid förändrad användning av fastigheterna och verksamheternas innehåll kan andelstalen komma att behöva ändras. Detta kan ske genom att kommunen träffar en överenskommelse om ändrat andelstal med samfällighetsföreningen.

Avtal

Eventuellt kan en överenskommelse om ändrat andelstal enligt 43§ anläggningslagen att träffas med Kyvik samfällighetsförening. Registrering av överenskommelsen hos Lantmäteriet bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, parkering, VA mm.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

El

Ellevio AB har befintliga ledningar inom fastigheten Kyvik 4:195. Ledningarna påverkas inte av planförslaget.

Tele och fiber

Skanova AB har befintliga ledningar inom planområdet. Initialt är det inte planerat att göra några åtgärder som innebär en påverkan på ledningarna, men vid alternativa sätt att utnyttja byggrätten finns det en ledning som kommer i konflikt med byggrätten. Aktuell ledning är av äldre utförande och saknar skriftliga rättigheter. Kostnad för ledningsflytt får därför hanteras i samband med att frågan eventuellt blir aktuell.

Ekonomi

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för ombyggnation och verksamhetsanpassa befintliga byggnader samt kostnader för bygglov, plankostnad och anläggande av nya parkeringsplatser.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av gruppbostad alternativ förskola med tillhörande gård och parkering.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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