

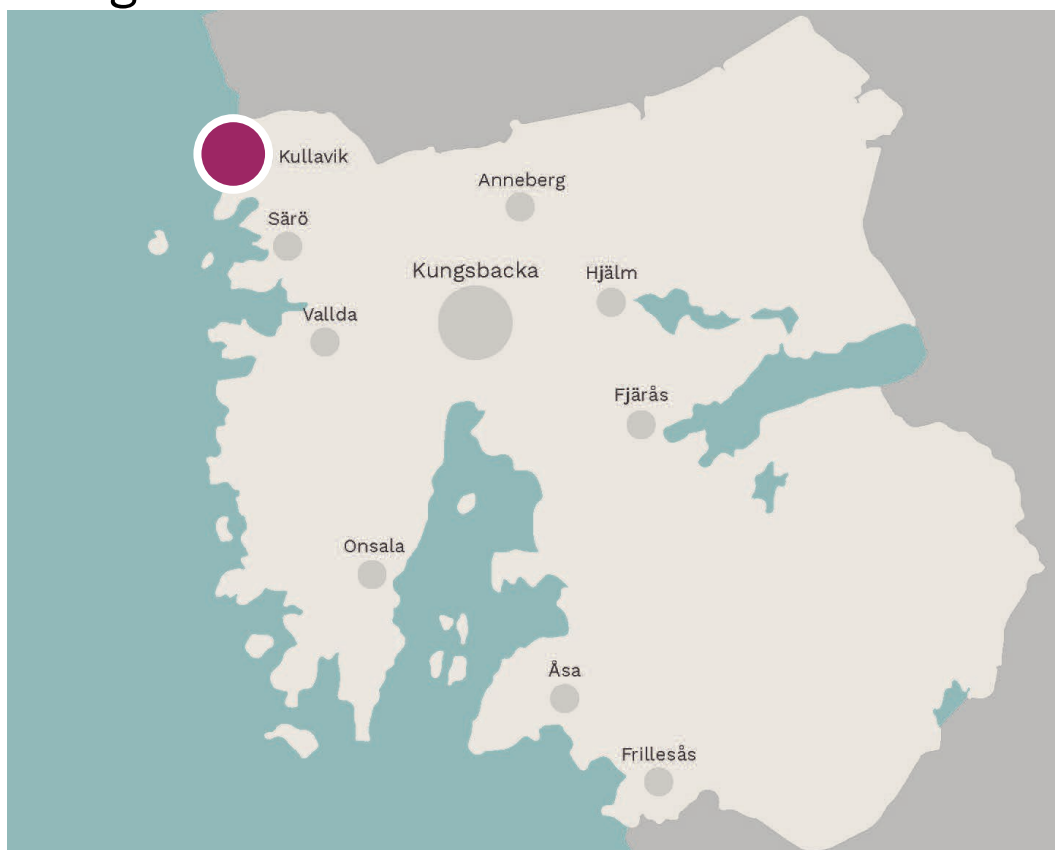


Kungsbacka



Samrådsredogörelse

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



2022-08-22

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 17 mars 2022, §89 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande, under tiden 29 mars 2022 – 22 april 2022. Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka.

Den 29 mars 2022 kungjordes samrådet genom annons i Göteborgs Posten och lokaltidningen Norra Halland.

Den 6 april 2022 hölls digitala samrådsmöten, ett klockan 17:30 och ett klockan 19:00.

Förslaget fanns även tillgängligt på Kungsbacka kommuns hemsida:

[Norra Kyvik- och Ekekullsområdet | Kungsbacka kommun](#)

Sammanfattning

Lantmäteriet samt flertalet fastighetsägare har framfört kritik mot planförslaget där delar av privata fastigheter föreslås bli allmän platsmark – Natur med enskilt huvudmannaskap. Med anledning av detta ändras planförslaget och marken som är avsett för allmän plats – Natur begränsas till det värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet.

Vidare har länsstyrelsen Hallands län framfört synpunkter på bedömning av stabilitetsförhållanden inom planområdet vilket har beaktats genom förtydligande och komplettering av den geotekniska utredningen. Dessutom har länsstyrelsen en rad rådgivande synpunkter som kunnat beaktas genom förtydligande och komplettering av planhandlingar.

Från sakägare har totalt 57 yttrande kommit in. Dessa yttrande berör i huvudsak:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Omfattning och avgränsning av naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Brister i vägnätet och behovet av förbättringsåtgärder
- Hantering av dagvatten
- Exploateringsgrad

Synpunkterna har noterats och kommenterats i denna handling. I vissa fall har även planhandlingar förtydligats och kompletterats.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på kommunens webbplats anges inte personuppgifter så som namn eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadshuset i Kungsbacka.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet

Har synpunkter på formulering av planbestämmelse, utformning av delar av plankartan samt plankartans och grundkartans layout. Vidare har lantmäteriet synpunkter på omfattning och utformning av allmän platsmark, natur.

Kommentar:

Plankartan och genomförandebeskrivningen revideras enligt synpunkterna.

2. Länsstyrelsen Hallands län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Geoteknik

För att de krav avseende markens lämplighet som ställs i PBL ska kunna anses vara uppfyllda behöver särskilt stabiliteten mot vattendraget klarläggas innan detaljplanen antas.

Dessutom behöver en bedömning av stabilitetsförhållandena göras för hela planområdet. Det behöver tydliggöras och kompletteras med bedömningar av stabilitetsförhållandena även för de befintliga bostäderna och naturområdena. Bedömningen behöver göras både för dagens förhållanden och de byggrätter och förhållanden som detaljplanen medger framåt i tid.

I de fall stabiliteten inte bedöms som tillfredsställande behöver denna åtgärdas innan planen genomförs.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har förtydligats och kompletterats med bedömning av stabilitetsförhållandena inom hela planområdet. Dessutom har en detaljerad stabilitetsutredning tagits fram för området kring bäcken som visar att stabiliteten för samtliga kritiskt valda beräkningssektioner uppfyller kraven på säkerhetsfaktor med mycket god marginal, stabiliteten kan därmed bedömas vara fullgod för hela planområdet.

Genomförandebeskrivningen förtydligas angående ansvar för de rekommenderade förstärkningsåtgärderna för det potentiella riskblock som återfinns på fastigheten Kyvik 1:7 i slänten mot grannfastigheten Kyvik 1:143.

Rådgivande synpunkter enligt PBL och annan lagstiftning

Strandskydd

Det ska tydligt framgå av plankartan vilket/vilka områden inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskyddet från sjön och vattendraget

hanteras lämpligen genom en planbestämmelse. De särskilda skäl som åberopas för upphävande ska framgå.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en karta över vilka områden inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Kartan visar att nästan hela planområdet omfattas av strandskydd från dessa vattendrag. Genom detaljplanen upphävs därför strandskyddet inom delar av kvartersmark som går att bebygga samt inom allmän plats för väg och gångväg.

Dagvatten

Kommunen behöver redogöra för vilka recipienter som dagvattnet avrinner till, föroreningsbelastning idag samt beräknad föroreningsbelastning efter genomförd detaljplan och efter rening i planerad dagvattenanläggning.

Kommentar:

Recipient för stora delar av planområdet är Kyviken som är en del av Kräklingenområdet. Detaljplanen föreslår en mycket låg kompletterande bebyggelse som bedöms ha marginell effekt på recipienten. Således bedöms inte en utbyggnad enligt detaljplanen försvåra möjligheten att nå beslutade miljö kvalitetsnormer för Kräklingenområdet. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Biotopskydd

Det bör framgå i planbeskrivningen om och var biotopskyddsobjekt är belägna samt om den påverkas av detaljplanens genomförande. Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras angående biotopskyddsobjekt och om/hur dessa påverkas av detaljplanen.

Artskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen, lämpligen genom en riktad inventering, bör säkerställa att planerad bebyggelse inte kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Om så är fallet bör kommunen inhämta de dispenser som eventuellt behövs innan planen antas. Om dispens inte kan erhållas bör detaljplanen anpassas därefter.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras angående skyddade arter och om/hur dessa påverkas av detaljplanen.

Naturmiljö

Hela naturvärdesinventeringen bör biläggas samrådsunderlaget. I den del av naturvärdesinventeringen som finns med i underlaget nämns en damm i öppet läge i planens nordöstra del. På illustrationskartorna finns dock flera dammar på naturmark utritade. Hur har dessa bedömts vid genomförande av naturvärdesinventeringen? Småvatten är värdefulla strukturer för biologisk mångfald som bör bevaras så långt som möjligt. Vidare kan de omfattas av strandskydd samt hyser ofta fridlysta arter.

Kommentar:

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.

Vid inventeringen har 11 naturvärdesobjekt identifierats i området. Två av dessa har påtagligt naturvärde och de övriga 9 har visst naturvärde. En av dammarna i området bedöms ha påtagligt naturvärde men övriga nämns inte i inventeringen. I plankartan har alla dammar skyddats genom begränsning av markens utnyttjande (prickmark och korsmark) samt bestämmelse om markens anordnande. Detaljplanen skyddar även dessa område genom utökad marklovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Hela miljöutredning med tillhörande bilagor biläggs planhandlingar.

Angående strandskydd se kommentar ovan under rubrik Strandskydd.

Kulturmiljö

Byggnader i klass B bedöms ha ett sådant särskilt kulturhistoriskt värde att de bör hanteras enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Även byggnader i klass C kan vara lämpliga att reglera med preciserade varsamhetsbestämmelser i detaljplan för att dess karaktär ska kunna bevaras.

Synpunkterna på att planområdet borde nyinventeras avseende kulturmiljövärden kvarstår från programsamrådet. Detta beror på att det sannolikt skett en hel del förändringar i området under de sexton år sedan inventeringen gjordes samtidigt som en del värderingar kan ha ändrats med tiden.

De tillkommande byggrätterna A, B, C och D ligger inom karaktärsområde 2 som enligt Underlag till planprogram Kyvik 1:119 m. fl. Kungsbacka kommun, rekommenderas att inte exploateras eftersom den småskaliga, kuperade karaktären är känslig för markingrepp som bergsskärningar, schaktning och markuppfyllnad. De tillkommande byggrätterna F, G och H ligger inom karaktärsområde 4 som enligt underlaget är känsligt för ingrepp på grund av sin småskalighet och topografi. Kommunen bör i planbeskrivningen redogöra tydligare för de överväganden som legat till grund för planens utformning vad gäller områdets karaktärsdrag med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Kommentar:

Överväganden mellan olika intresse förtydligas i planbeskrivningen.

Arkeologi

Inom två av de i planbeskrivningen angivna områdena för eventuell enbostadshusbebyggelse (område A och C) finns registrerade fornlämningar. Med tanke på den förmodade omfattningen på de arkeologiska undersökningarna avråder Länsstyrelsen från nybyggnation inom berörda ytor (A och C) då kostnaderna för de arkeologiska undersökningarna riskerar att bli höga i förhållande till arbetsföretagens omfattning.

Kommentar:

Byggrätten A har reviderats och anpassats för att minimera risken för inskränkning i område med registrerade fornlämningar.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är skäligt att medge byggrätter vid område C då markvärdet i detta område är mycket högt i förhållande till kostnader för arkeologiska undersökningar. Inom den här byggrätten införs även en bestämmelse om villkor för startbesked för att säkerställa att de nödvändiga arkeologiska undersökningarna utförs innan byggnation påbörjas.

Trafikfrågor

Det föreslås inga fysiska åtgärder för vägarna inom planområdet i planförslaget. Då de smala vägarna kan påverka räddningstjänstens tunga fordon vid insats är det bra att göra räddningstjänsten Storgöteborg medvetna om problematiken, ifall de av händelse inte har noterat det sedan tidigare.

Kommentar:

Räddningstjänsten Storgöteborg är underrättade i samband med planens samråd.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

3. Trafikverket

Håller med kommunens uppfattning om att det inte kommer uppstå kapacitets- eller trafiksäkerhetskONSEKVENSER längs statliga vägar till följd av det här planförslaget.

Kommunen måste säkerställa att räddningstjänstens fordon har bra framkomlighet till alla nya fastigheter inom planområdet.

Kommentar:

För vägmarken inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap och vägarna förvaltas av två samfällighetsföreningar. Dessa har rådighet och möjlighet att bygga ut vägar i enlighet med befintliga anläggningsbeslut eller detaljplanens förslag.

4. Räddningstjänsten Storgöteborg

Anser att brandpostnätet bör kompletteras med brandpost på Källbackevägen, Norra Kyviksvägen, Sydvästra Ekekullsvägen respektive Åsnekärsvägen.

Kommentar:

Frågan överlämnas till förvaltningen för Teknik.

5. Statens Geotekniska Institut (SGI)

För att de krav avseende markens lämplighet som ställs i PBL ska kunna anses uppfylla anser SGI att särskilt stabiliteten mot vattendraget behöver klarläggas innan planen antas.

Vidare behöver en bedömning av stabilitetsförhållandena göras för hela planområdet, dvs det behöver tydliggöras/kompletteras med bedömningar av stabilitetsförhållandena även för de befintliga bostäderna och naturområdena. Bedömningen behöver göras både för dagens förhållanden och de förhållanden som planen medger/framtida förhållande.

SGI noterar att för byggrätterna A och D görs i bedömningen att områdena har tillfredsställande stabilitet och vill därför ställa frågan vad en detaljerad stabilitetsutredning på dessa byggrätter fyller för syfte?

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen under rubrik Geoteknik.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

6. Kultur & Fritid

Förvaltningen har inga synpunkter på förslaget men några förslag på förtydliganden angående varsamhetsbestämmelsen för den B-klassade byggnaden samt beskrivningen av kulturmiljön i planbeskrivningen.

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivningen revideras och kompletteras enligt yttranden.

7. Miljö & Hälsoskyddsavdelningen

Har synpunkter angående dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten, förorenade områden och trafikbullerfrågor.

Gällande dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten anser avdelningen att frågan behöver utredas mer. Det är viktigt att redan nu ta reda på förutsättningarna för hållbar dagvattenhantering för detaljplaneområdet. Den utredning som tittar på flöden har gjorts utifrån 5-årsregn, föreslagen skyfallshantering pekar på att det i ett vidare arbete är viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 20-årsregn. Miljö och Hälsoskydd anser att en utredning gällande skyfallshantering bör utgå ifrån ett klimatanpassat 100-årsregn.

Det framgår inte från plankartan var områden för ytliga rinnvägar och områden med funktion som naturlig avledning och fördröjning ligger. Miljö & Hälsoskydd anser att det är viktigt att få med dessa områden på plankartan så att de inte bebyggs då det finns risk för instängda områden. Vidare är det viktigt att även titta på detta ur ett större flödesperspektiv.

Gällande frågan om markföroreningar anser avdelningen att det behöver genomföras provtagning av pesticider på jordbruksmark inom området (Kyvik 1:9 och 1:119>3 norra del som övervägas att bebyggas). Detta för att se om halterna av pesticider är olämplig för den tänka markanvändningen och om det behövs en efterbehandlingsåtgärd, som sanering.

Gällande trafikbullerfrågor delar avdelningen bedömning att trafikbuller inom detaljplaneområdet området inte är ett problem men upplyser om att transporttrafik som normalt uppkommer under byggfasen behöver undersökas och en plan tas fram med syfte att minimera risk för buller för befintliga bostäder under byggfasen.

Kommentar:

Detaljplanen innebär till cirka 90% en bekräftelse av befintliga byggrätter. Dessa byggrätters placering kan detaljplanen inte påverka. Nya byggrätter har föreslagits utifrån tidigare genomförd dagvattenutredning och hänsyn har tagits 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 dels genom allmän plats, natur, och dels genom begränsning av markens utnyttjande (prickmark och korsmark) samt bestämmelse om markens anordnande. Detaljplanen skyddar även dessa område genom utökad marklovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i syfte att bibehålla nuvarande fördröjande funktion för dagvatten. Område där dessa egenskapsbestämmelser gäller framgår av plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att eventuell historisk användning av pesticider på aktuell jordbruksmark utgör skäl för provtagning. I den kontinuerliga nationella miljöövervakningen av växtskyddsmedel i miljön provtas ytvatten, grundvatten och sediment. Många växtskyddsmedel följer vattnets väg och koncentrationen blir med tiden lägre i den besprutade åkermarken. Aktuell jordbruksmark har inte brukats rationellt på flera år och det bedöms inte rimligt att växtskyddsmedel återfinns i nivåer över riktvärden för bostadsändamål.

Transporttrafik under byggfasen är en fråga som inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen. Fastighetsägare/exploatören ansvarar för att inte överskrida tillåtna riktvärden under byggtiden.

8. Teknik

Förvaltningen är positiv till förslaget och instämmer med stadsbyggnadskontorets avvägningar och bedömningar.

Övriga

9. E.ON Energidistribution AB

Konstaterar att området inte berör sitt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

10. Ellevio AB

Har flera ledningar och nätstationer bl. a. två luftledningar, en lågspänningsluftledning och en högspänningsluftledning, som berörs av planförslaget.

Lågspänningsluftledningen kommer att markförläggas i ett pågående projekt. Gällande högspänningsluftledningen utreds möjligheten att markförlägga. För att säkerställa att ingen byggnad hamnar för nära högspänningsluftledningen behöver den mätas in och redovisas i plankartan, plankartan kan behöva kompletteras med l-område för luftledningen på kvartersmark.

Ingen byggnad får placeras inom 5 meter från en nätstation, detta uppfylls för det västra E-området i plankarta 2 men vi uppfattar det som att detta inte uppfylls för det östra E-området inom samma plankarta.

Inom kvartersmarken behöver våra ledningar, som inte förser den egna fastigheten, ges planstöd med u-område. u-område ska vara 4 meter brett med ledningen i mitten. Vid underhåll och reparation kan vi behöva ta oss in med lastbil vilket innebär att byggnader eller andra anläggningar inte får stänga inne ledningarna eller nätstationerna.

Kommentar:

Plankartan revideras enligt synpunkterna. U-områden har lagts till i plankartan enligt princip nedan.

Ett u-område i plan ger en tydlig rättighet för underjordisk ledning men innebär samtidigt en inskränkning i hur fastigheten kan bebyggas. Vid införande av u-områden på plankartan har det därför gjorts en avvägning mellan kostnaden att flytta ledningar, befintliga servitut och rättigheter samt risk för inskränkning i den privata fastigheten. Om kraftledningen ligger i fastighetsgräns behövs inte u-område eftersom detaljplanen reglerar att byggnader inte får placeras närmare gräns än 2,0 meter.

Plankartan har ändrats, genom justering av bygggrätts placering, så att högspänningsluftledningen inte riskerar att hamna nära en byggnad.

Sakägare

Totalt har 57 sakägare bestående av fastighetsägare och vägföreningar lämnat synpunkter. En del av synpunkterna är återkommande. Dessa har sammanställts och kommenterat nedan:

Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Flertalet fastighetsägare motsätter sig planförslagets krav om att fastighet måste uppgå till en storlek om minst 2 000 kvm. De anser att kravet är orättvist och slår hårt mot enskilda fastighetsägare. Motiveringar som fastighetsägare tar upp är bl. a.:

- Det finns många fastigheter där mindre avstyckningar är fullt möjliga utan att natur och luftighet förändras. Det finns stora gräsmatteytor där det enkelt kan byggas fastigheter.
- Detta avviker från omkringliggande fastigheter och upplevs som en omotiverad särbehandling och avsteg från likabehandlingsprincipen. Många fastigheter med en storlek på ca 800 kvm bebyggs idag i Kullavik.
- Storlek på fastigheter borde bedömas i varje enskilt fall av de sakkunniga tjänstemännen utifrån förutsättningarna som finns i området.
- Det känns också orimligt att det var godkänt för de som i ett tidigare skede valt att stycka av sina fastigheter medan de som valt att inte göra det nu inte får samma möjlighet.
- Större fastigheter leder också till ett högre pris i ett område som redan idag är mycket segregerat.
- Under många års tid har man på Plan & Bygg talat om stora tomter på en yta av 1300 - 1500 kvm. Det är en idag mycket stor yta på tomter när man talar om förtätning i villaområden. Den är därför mycket mer relevant och med denna storlek kan en varsam förtätning uppnås.
- Kyvik-Ekekullen är ett mycket populärt område och som planen anger så är intresset för ny lokalisering för bostadshus stort. De senaste åren har exploateringen i området intensifierats och ett flertal nya, mindre fastigheter har bildats för uppförande av bostadshus.
- Det finns flera fördelar med att tillåta en ökad bebyggelse i området. En framtida avstyckning bidrar till ökat antal boenden som i sin tur innebär bland annat ökad säkerhet och trygghet för de som bor här då det rör sig fler boenden i området.

För kommunen innebär fler tillkommande fastigheter även ökade skatteintäkter, fler anslutningsavgifter till kommunalt VA samt en bättre ekonomi för detaljplanens genomförande.

- Givet den höga efterfrågan på boende i området och prisutvecklingen de senaste åren så skulle nuvarande planförslag (att inte kunna stycka av) innebära en stor ekonomisk förlust för den enskilda fastighetsägaren. Den skadan måste förstås kompenseras av kommunen om planen antas, med en sådan kraftig inskränkning i ägande och med en omotiverad brist på likabehandling i jämförelse med andra likställda fastighetsägare.

Eftersom läget är mycket attraktivt och många letar boende i området har flertal fastighetsägare haft långtgående planer på att stycka av delar av fastigheter för att ett nytt bostadshus ska kunna uppföras på den avstyckade fastigheten. Några av dem har redan betalat och ordnat VA-anslutningar till de tilltänkta tomterna.

Det framförs också att i planförslaget har olika fastigheter med samma tomtareal och disposition getts olika minsta tomtstorlek. Hur motiverar kommunen den olika behandlingen, undrar fastighetsägarna.

Ett antal fastighetsägare påpekar att i tjänsteskrivelsen daterad 2017-08-24 framgår följande ”Vid lokalisering av områden för nya enbostadshus bör utgångspunkten vara att tomtareor inte ska vara mindre än 2000 kvm.” och konstaterar att 2000 kvm är inte ett skall krav utan ett bör krav. Därav skall fastighetsägare med goda markförutsättningar som understiger 2000 kvm kunna ges möjlighet till byggrätt.

De anser också att kommunen inte har fört fram några fördelar med orimligt stora tomter i just detta område utifrån det allmännas intresse utan motiverar, att det blir ett luftigt område men utan att ange på vilket sätt en luftighet är av glädje för ”någon” i just detta område.

Kommunens mål med föreslagen detaljplan, verkar enligt fastighetsägarens mening, ha varit att minimera antalet ”byggrätter” snarare än att se vilka möjligheter som finns att nyttja marken på ett ändamålsenligt sätt för både befintliga och nytillkommande fastighetsägare. PBL, i detta fall 2 kap. 2 §.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget har tagits fram i syfte att bekräfta befintlig bebyggelse samt komplettera med nya byggrätter i enlighet med godkänt planprogram. Resultatet blir en varsam komplettering som är väl anpassad till befintlig bebyggelsestruktur och som ställer små krav på förändring av befintlig infrastruktur. Enligt genomförd undersökning av miljöpåverkan innebär föreslagen detaljplan inte någon betydande miljöpåverkan vilket är positivt.

Det är ett kommunalt ställningstagande att planlägga området i enlighet med det förslag som redovisas i planprogrammet. Kommunens ansvar för samhällsplanering generellt och bostadsförsörjning specifikt är långtgående. Planering måste ske hållbart och strategiskt. Det kan hos fastighetsägarna finnas en förväntan om att exploatera sin fastighet med ytterligare bostadsbebyggelse, men det är kommunens ansvar och rätt att besluta om lämplig markanvändning. Detaljplaneförslaget är kommunens bedömning av vad som är lämpligt.

Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Flera fastighetsägare motsätter sig planförslaget där delar av deras fastigheter föreslås bli allmän platsmark – Natur med enskilt huvudmannaskap. Som skäl mot planförslaget uppges bland annat att det föreslagna naturområdet vetter mot en privat sida av tomten, att det redan finns etablerat samarbete kring skötsel av naturmark, att det inte finns intresse hos samfällighetsföreningen att betala för markens höga värde, att ingång till naturmark via en föreslagen naturemsa inte är anpassat till terrängförhållanden på platsen och att en privat och solig sida av tomten påverkas negativt. Det befaras att planen inte kommer att genomföras gällande allmän platsmark Natur och blir ett hinder för både utveckling och omhändertagande av naturmarken i fråga. Marken blir låst i detaljplanen utan ersättning till fastighetsägarna. Delar av den föreslagna naturmarken saknar helt betydelse sett utifrån ett allmänt intresse och när det gäller syftet att säkerställa allmänhetens tillgång till naturmark att röra sig i. Genomförandet skulle innebära omfattande ingrepp i den privata förfogande- och äganderätten utan att ge positiva bidrag till den gemensamma miljön, framförs det i yttrandena.

Flera berörda fastighetsägare anser att det är ett bättre alternativ att hela eller delar av den föreslagna naturmarken blir kvartersmark i stället och betecknas som prickad mark. Detta förhindrar bebyggelse, känslan av luftighet i området bevaras, bergets bevarande garanteras samtidigt som marken bibehålls inom fastigheter. För det fall kommunen vidhåller sitt ställningstagande om Naturmark så begär fastighetsägarna att naturområdet begränsas i sin storlek.

Vägföreningar i området motsätter sig också till detta och anser att detaljplanen inte bör fastslå något annat som allmän platsmark än det som idag ligger inom befintligt anläggningsbeslut.

Kommentar:

Planförslaget har ändrats och marken som är avsett för allmän plats – Natur har begränsats till det värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet.

Övrig mark med värdefull natur planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med en begränsning av markens utnyttjande (prickmark) och bestämmelse om markens anordnande samt utökad marklovpåklighet för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med regleringen är att bibehålla naturvärden samt områden för ytliga rinnvägar, instängda områden.

Bevara natur

Ett antal fastighetsägare har framfört synpunkter på att natur- och rekreationsperspektivet behöver beaktas bättre i planförslaget. De menar att vissa av de nya byggrätterna inte är lämpliga med hänsyn till natur- och rekreationsvärden.

En fastighetsägare anser att all bebyggelse mellan Källbackevägen och Norra Kyviksvägen ses som ett enormt ingrepp i den vackra naturen som har varit ett kännetecken för detta område. En annan fastighetsägare menar att den tilltänkta byggrätten, 2a (område B enligt planbeskrivning) inte ska bebyggas då är marken välbesökt av fågel- och djurarter som finns i omgivningen.

Byggrätt 2e (område D enligt planbeskrivning) mellan Norra Kyviksvägen och Källbackevägen påpekas också av en fastighetsägare som olämplig då den saknar tillfartsväg och är placerad i ett mycket populärt promenad- och motionstråk. Detta anses inte stämma med utredarnas ambitioner att bevara stora sammanhängande grönområden enligt personen.

Längs Källbackevägen finns enligt en fastighetsägare ett antal ekar varav några är mycket stora, gamla, och skyddsvärda. De bidrar stort till områdets karaktär och bör, liksom stenvallen, bevaras.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen under rubriken Naturmiljö.

Vägar och stigar

Flera fastighetsägare påpekar brister i vägnätet i olika ställe och anser att det är angeläget att vidta förbättringsåtgärder.

Källbackevägen anlades med kullersten på 1890-talet som väg fram till gården på Källbacken. Trafiken bestod då av häst och vagn och ännu mindre och lättare fordon, och gick endast till gården. Sedan dess har vägens sträckning ändrats något och förlängts, och det har gradvis tillkommit trafik till fastigheter norr om gården. Dagens trafik till de tillkomna fastigheterna med (persontransporter, tunga servicefordon och en mängd leveranser för hushåll och ny-/tillbyggen har gett en påverkan i form av sättningar på fastigheten Kyvik 1:186, uppger fastighetsägaren. Dessutom har trafiken under åren breddat vägen mot södra sidan, och ligger nu till stor del på fastigheten Kyvik 1:186. Särskilt tydligt är detta i nittiograderskurvan vid fastighetens västra gräns, vilket även framgår tydligt av illustrationen.

Källbackevägen är redan idag smal, kurvig med stora problem med den nuvarande trafiken och direkt olämplig att belasta med ett ökat trafikflöde.

Källbackevägen bör anpassas för att möjliggöra en bredare väg eller en annan justering av vägen om behov uppstår. På lantmäteriets befintliga kartor finns vägmark inritad (S 1:51) som möjliggör en förbindelse från områdets nordöstra hörn till Norra Kyviksvägen/Kullaviks Korshamnsväg. Detta är en lämplig anslutning som kan nyttjas. Fastigheten Kyvik 1:74 ska medges tillfart söderifrån via Källbackevägen, mellan de två nya föreslagna fastigheterna inom Kyvik 1:119. Härvid kan en riktig gata iordningställas med godkänd tillgänglighet för bland annat räddningstjänst och renhållningsfordon varvid dagens mycket preliminära och enkla vägsträcka på Kyvik 1:51 bör tas bort.

Fastighetsägaren till Kyvik 1:141 saknar beskrivning om hur man tänker sig tidigare föreslagna anslutning mellan Källbackevägen och Norra Kyviksvägen (genom dammen). Även om tillkommande bebyggelse på Källbackevägen innebär viss ökad trafikmängd så hoppas fastighetsägaren ändå att man väljer att bevara den gamla grusvägen och den vackra gläntan i stället för att bygga anslutning mot Norra Kyviksvägen.

Befintlig Norra Kyviksvägen med avsaknad av enhetlig bredd, väglinjer etc, bör utredas av Vägverket enligt 56§ Anläggningslagen innan projektering och beslut om ny detaljplan. GC vägar till skolan och handikappanpassning av trafikmiljön är inte utförd, uppger fastighetsägaren till Kyvik 1:199.

Det ifrågasätts av de boende hur det säkerställs att tillräcklig vägbredd finns för utryckningsfordon, då inte kommunen har huvudmannaskapet. Om informationen om vilka åtgärder som behövs inte finns, vem ska då driva frågan? Ska en plan läggas över området behöver detta vara utrett och detaljuppstyrt med mått på minsta vägbredd och vändmöjligheter då vändplaner saknas i princip inom hela planområdet.

Bockekullevägen är en mycket charmig liten väg in till de bostadshus som finns där idag. Vägen idag är smal, med en skarp kurva med dålig sikt, olycksdrabbad, stora bilar kan inte vända och mötesmöjligheter saknas. Det är märkligt att kommunen inte har tagit någon kontakt med vägföreningen i samråd eller i förebyggande syfte då många vägar i anslutning till de kommande byggnationerna påverkas och behövs åtgärdas innan byggnation. Vägens standard gör att det inte är lämpligt att bygga i området innan vägen åtgärdas. Kommunen lägger hela ansvaret på vägföreningen och tillika boende i området att själva iordningställa/fixa Bockekullevägen, men de boende undrar med vilka pengar som vägens standard ska förbättras. Detta vänder sig de boende starkt emot och funderar på om kommunens tillvägagångsätt att låta de boende lösa vägfrågan är korrekt.

De boende i fastighet Kyvik 4:126 inkom med en motion till vägföreningen i år 2022 där de påpekar att de utanför sig har en mycket farlig vägsituation. De påpekar att det är ständiga möten, att det är för höga hastigheter och att det är osäkert.

Den planerade GC vägen mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen ligger på privat mark. Markägaren har bestämt att stänga tillträde vilket fastighetsägare till Kyvik 4:127 tillstryker.

Fastighetsägaren till Kyvik 1:188 anser att det är en jättebra idé att fixa till den lilla smitvägen mellan Norra Kyviksvägen och Norra Ekekullsvägen och ha den under samfällighetens kontroll, om det går. Betongtrappan mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen är väldigt viktig för att knyta ihop Ekekullen och Korshamnsområdet, så det hade varit bra om man kunde ge den någon officiellt skyddad status.

Gångväg mellan Norra Kyviksvägen och Västra Ekekullsvägen bör behållas och finnas i plan. Gångväg mellan Västra Ekekullsvägen via Natur till Sydvästra Ekekullsvägen bör finnas i plan.

Det framkom på mötet att kommunen inte har tagit någon kontakt med vägföreningen i samråd eller i förebyggande syfte med anledning av planärendet. Det är märkligt då många vägar i anslutning till de kommande byggnationerna påverkas och behöver åtgärdas innan byggnation. De boende funderar om kommunens tillvägagångsätt att låta dem själva lösa vägfrågan för att kommunen vill planlägga en byggnation som kräver åtgärder innan byggnation är korrekt. Detta vänder sig fastighetsägarna starkt emot.

Kommentar:

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 idag god 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.

Befintliga vägar inom det aktuella planområdet är enskilda och ingår i två gemensamhetsanläggningar, Kyvik ga:16 och ga:17 som förvaltas av Kyviks samfällighetsförening respektive Ekekullens samfällighetsförening. Det är upp till de berörda samfällighetsföreningarna att ta ställning till om och när de vill utföra förbättringsåtgärder för befintliga vägar.

Bäck/Dagvatten

Flera fastighetsägare påpekar att det redan idag förekommer höga vattenflöden och översvämningar inom området och undrar hur dagvatten hanteras i detaljplaneförslaget.

Fastighetsägarna till Kyvik 1:143 är oerhört oroliga för bäcken och dess vattenflöden då det redan nu märks ett ökat vattenflöde och undrar hur de ska kunna skydda sig i framtiden mot översvämning och skador. De anser att det inte framgår från plankartan hur dagvattnet skall omhändertagas från varje bostad. Inga fördröjningsdammar eller fördröjningsmagasin finns inlagda. Varje fastighet har dagvatten och det måste redovisas hur kommunen hanterar och tar ansvar för detta.

Fastighet Kyvik 4:37 gränsar till ängsmark där det rinner en bäck, delvis på fastigheten och delvis på ängsmarken. Dagvatten från fastighet Kyvik 4:37 och en del andra fastigheter uppströms bäcken mynnar i bäcken. Detta har fastighetsägaren fått belagt vid kontakt med kommunens Samhällsbyggnad under det gångna året. Vid kraftiga regn leder detta till att bäcken och kringliggande avrinning i form av diken utmed ängsmarken samt del av närliggande trädgård översvämmas. Fastighetens dagvattenavrinning översvämmas vid dessa tillfällen och kan inte ta hand om dagvatten på ett rimligt sätt. Detta har fastighetsägaren dokumenterat, översänt till tjänstemän på Samhällsbyggnad samt även haft telefonsamtal om vid ett par tillfällen. Ägar- och främst ansvarsförhållanden gällande dagvattenanslutning till bäcken är inte fullständigt utrett. Då detaljplanen görs för att tillåta ett utvidgat byggande inom området där det idag finns fastigheter som Kungsbacka kommun givit tillåtelse att ansluta sig till den nämnda bäckens dagvattenflöde, finns det med andra ord en ”risk” för att ytterligare flöden skulle kunna tillföras. Så kommer, enligt uppgift från Samhällsbyggnad, att ske med nya fastigheter som kommer att byggas i närheten av Sandlyckans Dagem, men utanför den beskrivna detaljplanen.

Fastighetsägaren har inte fått något besked från Kungsbacka Kommun på sin förfrågan angående ansvarsförhållanden med avseende på dagvattentillförsel till bäcken. Bäcken slammar igen och varken Kyviks Samfälliga vägförening eller Kungsbacka Kommun vill känna ansvar för bäcken. Genom att ge tillstånd till anslutning av mer dagvatten, görs ansvarsfrågan mer komplicerad. Inga nya tillstånd bör ges till anslutning av dagvatten till bäcken och dess flöden, vilket bör beaktas i samband med att detaljplanen ska fastläggas. Dagens flöden är redan höga vid häftiga regn. Ansvarsfrågan för en igenslammad bäck bör också utredas, kanske i samband med att detaljplanen fastläggs.

I utredningar kan läsas att den norra delen av området är en del av det utpekade dagvattenstråket med ytliga rännilar. Detta stämde för 12 år sedan. Kommunen anlade dagvattenledningar som gick under Brännefjällsvägen och sedan mynnade ut i bäcken vid norra Kyviksvägen. De rännilar och vatten som togs sig igenom fastighet Kyvik 4:262 tidigare, existerar inte längre och området är numera helt torrt.

Under flera år har fastigheten Spårhaga 2:37 haft stora problem med översvämningar. Ytterligare påverkan i form av byggnation på Kyvik 4:126 kommer leda till ett förvärrande. Enligt dagvattenutredningen (s.15) ska man inte bygga så att det har en negativ påverkan på lågpunkter. Utöver detta är kapacitetsberäkningen på D 225 BTG inte korrekt uträknad i och med byggnationen som kommer att ske på Spårhaga 2:125. Kyvik 4:126 kan komma att påverkas av en ny byggnation och terränganpassning är kuperad och sprickfylld granit som har massor av naturliga utrymmen för dagvatten och kan således behålla mycket av regnet som kommer ymnigt i den här delen av Kungsbacka.

Det uppges i ett yttrande att det har aldrig tidigare varit problem med översvämning. Sedan fastigheterna KYVIK 4:130, 4:105 och 4:104 bebyggts har problemet med dagvatten ökat. Numera är det vanligt med översvämning nere vid N Kyviksvägen vid ihållande regn.

Kommentar:

I samband med planprogrammet har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2019-01-18) som omfattar inventering och redovisning av områdets befintliga dagvattenhantering och identifierar instängda områden och ytliga rinnvägar. I arbetet med detaljplanen har förutsättningarna för dagvattenhanteringen studerats ytterligare, och då särskilt med fokus på de 12 nya byggrätterna som detaljplanen möjliggör för. Resultatet har sammanfattats och redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen värnar viktiga stråk för skyfalls- och dagvattenhantering och den ytterligare bebyggelse som detaljplanen möjliggör är placerad med hänsyn till detta. Detaljplanen medger enbart 12 nya byggrätter för enbostadshus vilket ger marginell effekt på dagvattenflöden i området. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar för att följa Kungsbacka Dagvatten policy- och riktlinjer.

Ekonomiska konsekvenser

Flera fastighetsägare undrar vilka ekonomiska konsekvenser en omklassificering till ”allmän plats, natur” enligt förslaget skulle innebära för enskilda fastighetsägare. På sidan 34 i detaljplaneförslaget kan man läsa följande: fastigheter som ska upplåta allmänplatsmark till gemensamhetsanläggningar har rätt till ersättning för intrånget som detta medför. Ersättningen ska betalas av fastigheterna som är delägare i gemensamhetsanläggningen. Eftersom det är vi fastighetsägare som är anslutna och delägare i samhällsföreningen skulle detta medföra väsentligt ökade kostnader för alla oss medlemmar. Det står vidare att denna mark ska kunna upplåtas till gemensamhetsanläggningar. Ska vägföreningarna köpa in denna mark till marknadspris för denna stora yta? Är samtliga medlemmar införstådda i detta och den tillhörande kostnaden? Dessutom får vi tomtägare som bistått mot vår vilja med mark vara med och betala till oss själva genom vårt andelstal. Föreningarna ska dessutom bekosta skötsel för dessa ytor.

Vidare menar vissa fastighetsägare att det inte är bra idé att grönområden ska inlösas och förvaltas av vägföreningen.

Kommentar:

Planförslaget har ändrats och marken som är avsett för allmän plats – Natur har begränsats till det mest värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet.

Kors- och prickmarkerad yta

Flertal fastighetsägare är kritiska till att stora delar av sina fastigheter är korsmarkerade (vilket betyder att enbart komplementbyggnader får uppföras inom den ytan). De anser att detta är ett stort ingrepp och påverkar negativt möjligheten att utnyttja fastigheten.

Fastighetsägaren till Kyvik 1:143 undrar hur den korsmarkerade ytan har bestämts och om den är inlagd efter fastighetens västra gräns. Det är inte där kulverten/bäckfåran går idag utan går längre västerut (hänvisning till Bild 1). Detta ingrepp där uppskattningsvis mellan 500-600 kvm tomtmark "tagits bort" påverkar fastigheten negativt. Ett av bostadshusen på fastigheten ligger till större del på korsmarkerad mark. Hur ska detta hus bli planenligt? Den korsmarkerade ytan ska minskas, begär fastighetsägaren.

Fastighetsägaren till Kyvik 4:76 önskar inte ha prickad mark utanför garage och "gräsmattan" som vetter mot Ekekullsvägen. På del av denna yta planerar de för ett framtida behov en mindre maskinhall för att kunna hantera de maskiner, verktyg och material som behövs för att sköta parken.

Avstyckning av två byggrätter om 2000 kvm vardera är möjlig med det aktuella förslaget, men de föreslagna egenskapsgränserna gör att den luftiga kvarterskaraktären påverkas då fastigheten till största del försätts med prick- och kryssmark. Fastighetsägare till Kyvik 1:167 bedömer att landskapet och karaktären på Sydvästra Ekekullsvägen kan bibehållas om föreslagen detaljplan tillåter två nya byggrätter där placeringen är friare.

En stor del av fastigheten Kyvik 4:262, mer än 3000 kvm, har prickats vilket innebär att den inte får bebyggas. Detta vänder sig fastighetsägaren bestämt emot då fastighetsägaren i januari i år lämnade in en ansökan till byggnadsnämnden om förhandsbesked i syfte att uppföra ett bostadshus på denna del av fastigheten. Någon motivering till att undanta denna del av fastigheten finns inte angiven i planen.

Fastighetsägaren till Kyvik 4:126 undrar varför delar av byggrätt är kryssmarkerad. Där finns inga naturvärden. Fastighetsägaren vill att kryssmarkeringen i planförslaget ska tas bort på den tilltänkta avstyckade delen av fastigheten och eventuellt behållas runt dammen som skall tillhöra stamfastigheten.

Kommentar:

Syftet med prickmark 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.

Syftet med korsmark 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. Inom korsmark får komplementbyggnader uppföras.

Exploateringsgrad

Ett antal fastighetsägare har framför önskemål att kunna bebygga sina fastigheter i större omfattning än vad planförslaget medger. Några önskar även förtydligande till hur exploateringsgraden ska tolkas och om möjlighet att ha fler byggnader på fastigheten.

Kommentar:

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. Det är detta som detaljplanen reglerar. Detaljplanen reglerar inte antalet byggnader inom en fastighet utan endast hur stor andel av fastigheten som får bebyggas.

Den tillåtna exploateringsgraden som detaljplanen föreslår utgår från respektive fastighets storlek och är därför differentierad inom området. En större fastighet får bebygga en mindre andel av sin fastighet och en mindre fastighet får bebygga en större andel. Resultatet blir en förhållandevis enhetlig bebyggelse utifrån storlek på byggnader.

Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader

Några fastighetsägare motsätter sig bestämmelsen om minsta taklutning och anser att detta bör justeras så att byggrätterna får likvärdig taklutning som omgivande bebyggelse vilka idag är helt platta. De menar att det är svårt att se vilka skäl som motiverar generell bestämmelse för all kvartersmark om att minsta takvinkel för ny- och tillbyggnad ska vara 15 grader.

Kommentar:

Detaljplanen föreslår en generös nockhöjd. Genom att kombinera denna bestämmelse med en minsta taklutning påverkas byggnadshöjden och därmed upplevelsen av byggnadens höjd. Kommunen bedömer att det är lämpligt att reglera en minsta taklutning på detta sätt.

Samrådsmötets genomförande

Ett antal fastighetsägare anser att samrådet inte skedde på ett korrekt sätt. Information om ett digitalt möte var informativt och bra, det framgår när mötet ska vara och det finns en QR-kod så att det ska gå lätt. Det står dock inget om att man måste föranmäla sig till mötet. När fastighetsägaren skulle ansluta till mötet i lite god tid så kommer det upp på hemsidan att man måste föranmäla. Den informationen borde stått på kallelsen.

Utskicket medförde 5-7 dagars tidsfrist för att få möjlighet att delta på ett digitalt samrådsmöte. För kort framförhållning anser fastighetsägarna. Ett digitalt samrådsmöte utesluter personer som inte har tillgång till dator, framför allt äldre fastighetsägare som känner sig diskriminerade. Ytligt med information på kommunhuset samt att bara ett exemplar fanns tillgänglig på plats. Det bör finnas möjlighet att ta med sig förslaget hem för att läsa i lugn och ro.

Några fastighetsägare är också kritiska till kallelsen för samrådsmötet som skulle ske digitalt den 6:e april 17:30 och 19:00. De fick kallelsen fredagen den förste april dvs fem

dagar innan samrådet skulle ske. Samråd är en lagstadgad process där allmänheten ges möjlighet till insyn och påverkan, vilket enligt fastighetsägaren medvetet har begränsats av kommunen genom kort framförhållning till mötet. De anser också att samrådsledningen har misslyckats med följande åtaganden:

- I god tid ge information om sin projekttid och inbuda till samråd
- Anstränga sig ordentligt för att komma i kontakt med dem som antas bli berörda av planerad anläggning!
- Anpassa mötestid och mötesform!
- Vara öppen för en diskussion kring sin projekttid samt värdera och beakta lokala synpunkter – inte presentera ett färdigt förslag!
- Noga reflektera över genomfört samråd och upprättad samrådsredogörelse!
- Väl fungerande samråd kan också sägas minska risken för tidskrävande kompletteringar och överklaganden.

Kommentar:

Samråd av detaljplaneförslaget har skett i enlighet med plan- och bygglagen. Samrådet är en möjlighet för de som anser sig berörda av detaljplanen samt myndigheter och organisationer att lämna synpunkter på kommunens förslag. Det finns inte något krav på att kommunen ska hålla samrådsmöten.

Utöver ovanstående har det framförts synpunkter och frågor som rör enstaka fastighetsägare. Dessa har sammanställts nedan.

11. Kyviks Samfällighetsförenings styrelse

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

12. Ekekullsvägens vägförening

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

13. Ägare till fastigheten Kyvik 1:47

Önskar att den här fastigheten undantas från detaljplanen eftersom den tilltänkta bebyggelsen ligger långt ifrån deras fastighet och inte har något med de att göra. Det finns fler fastigheter (1:148-153) som ligger närmare ovan nämnda bebyggelse men som oförklarligt nu undantas.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Bevara naturen

Kommentar:

Detaljplanens avgränsning har fastställts enligt planens syfte och utgår från gränser till övriga gällande detaljplaner i område.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

14. Ägare till fastigheten Kyvik 1:51 (2)

Ifrågasätter att del av fastighetens enskilda lott ligger utanför planområdet samt att det bara tillåts komplementbyggnader på fastigheten.

Fastighetsägaren vill att:

- Hela lott 2 ingår i planförslaget
- Hela lott 2 ges markanvändning ”Bostadsändamål”
- Byggrätt för ett bostadshus medges
- Kryssmarkering reduceras

Hänvisar till likabehandlingsprincipen både vad gäller byggrätt samt avstånd till intilliggande bäck/dike.

Dessutom vill ägaren att planområdet utökas till att omfatta Kyvik 1:130 med syfte att tillskapa en byggrätt för bostadsändamål.

Framför också att över lott 2 leder två äldre servitut för tillfartsvägar till grannfastigheterna Kyvik 1:74 och 1:83 från Norra Kyviksvägen.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar

Kommentar:

Detaljplanens avgränsning har fastställts enligt planens syfte och utgår från gränser till övriga gällande detaljplaner i område.

Det är ett kommunalt ställningstagande att planlägga området i enlighet med det förslag som redovisas i planprogrammet. Kommunens ansvar för samhällsplanering generellt och bostadsförsörjning specifikt är långtgående. Planering måste ske hållbart och strategiskt. Det kan hos fastighetsägarna finnas en förväntan om att exploatera sin fastighet med ytterligare bostadsbebyggelse, men det är kommunens ansvar och rätt att besluta om lämplig markanvändning. Detaljplaneförslaget är kommunens bedömning av vad som är lämpligt.

Information om servitut noteras.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

15. Ägare till fastigheten Kyvik 1:119

Har framfört synpunkter på:

- Exploateringsgrad
- Vägar och stigar
- Ekonomiska konsekvenser

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

16. Ägare till fastigheten Kyvik 1:139

Har framfört synpunkter på:

- Samrådsmötets genomförande
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

- Exploateringsgrad

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

17. Ägare till fastigheten Kyvik 1:143

Påpekar att idag finns två separata bostadshus och två separata garage inom fastigheten och undrar hur detta hanteras i planen. Dessutom undrar ägarna om de anläggningar, byggnader mm som idag finns på fastigheten kommer även efter detaljplanens antagande vara tillåtna och om de i händelse av skada kan återuppbyggas till sin dåvarande utformning.

Det finns servitut berörande fastighet Kyvik 1:39, 1:40, 1:143 och 1:144.

En mycket stor del av fastighet 1:39 belastas med servitut om att fastigheten ej får bebyggas utan att marken skall bevaras i sitt naturliga skick (se Bilaga 4a och 4b). Vi kräver att detta område markeras i detaljplanen med servitutmarkering och ej får bebyggas med någonting. Grönmarkering borde då vara lämpligt då man med dagens regler kan bebygga en punktmarkerad mark med ex attefallshus.

På illustrationskartan ser det ut som att Bockekullevägen har försetts med en vändplan i sin nordligaste del. I själva verket är det också ett servitut som belastar 1:39 till fördel för 1:144 och 1:143 i form av parkeringsplatser (se bilaga 3). Det borde väl också markeras på detaljplanekartan.

Efter genomgång av underlag till planprogram ser vi att man påpekat att det finns jätteslide i området norr om fastighet 1:144 och på fastighet 1:39 (förlängningen av Bockekullevägen). Det finns också inne på fastighet 1:144. Detta uppkom efter det att vatten och avlopp nedlagts i gatan/området. Detta bör saneras då kostnaden bara ökar och risken att den sprids också ökar. Denna kostnad ska inte vi fastighetsägare, markägare eller vägförening stå för utan borde belasta entreprenören som utfört arbetet med kontaminerade maskiner.

I planbeskrivningen sid 33 står följande "Inom fastigheten Kyvik 1:7 finns ett potentiellt riskblock i slänten mot fastigheten Kyvik 1:143 (hänvisning till Bild 1). Det rekommenderas att förstärkningsåtgärder i form av ingjutna bergbultar utförs, för att förhindra att blocket rasar ner. Ägaren till Kyvik 1:7 ansvarar och bekostar åtgärden, vilken ska vara utförd innan detaljplanen antas." Fastighetsägaren till Kyvik 1:143 undrar hur det säkerställs att åtgärden utförs och ifrågasätter om fastighetsägaren till Kyvik 1:7 ens vet om det.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Bäck/Dagvatten
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Kors- och prickmarkerad yta
- Exploateringsgrad

Kommentar:

Befintliga byggnader och anläggningar kommer vara planenliga. Avsikten och innebörden av olika bestämmelse är beskrivet i planbeskrivningen under avsnittet Beskrivning av planbestämmelser.

Information om servitut och Jätteslide noteras.

Fastighetsägarna till Kyvik 1:7 är informerade om riskblocket. Blocket ligger stabilt i nuläget och förstärkning görs i huvudsyfte att förhindra försämring av stabilitets-förhållandena genom att motverka att blocket rör sig ytterligare.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

18. Ägare till fastigheten Kyvik 1:167

Menar att område 2a (område B enligt planbeskrivningen är vy från deras altan och vill inte att den bebyggas.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar
- Kors- och prickmarkerad yta

Kommentar:

Det är ett kommunalt ställningstagande att planlägga området i enlighet med det förslag som redovisas i planprogrammet. Kommunens ansvar för samhällsplanering generellt och bostadsförsörjning specifikt är långtgående. Planering måste ske hållbart och strategiskt. Det kan hos fastighetsägarna finnas en förväntan om att exploatera sin fastighet med ytterligare bostadsbebyggelse, men det är kommunens ansvar och rätt att besluta om lämplig markanvändning. Detaljplaneförslaget är kommunens bedömning av vad som är lämpligt.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

19. Ägare till fastigheten Kyvik 1:186

Har framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

20. Ägare till fastigheten Kyvik 4:17

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

21. Ägare till fastigheten Kyvik 4:51

Har lämnat samma skrivelse som ägaren till fastigheten Kyvik 4:17

22. Ägare till fastigheten Kyvik 4:37

Har framfört synpunkter på:

- Bäck/Dagvatten
- Bevara natur

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

23. Ägare till fastigheten Kyvik 4:56

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

24. Ägare till fastigheten Kyvik 4:109

Har framfört synpunkter på:

- Naturområdet på privat mark
- Ekonomiska konsekvenser

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

25. Ägare till fastigheten Kyvik 4:75

Har lämnat samma skrivelse som ägaren till fastigheten Kyvik 4:109

26. Ägare till fastigheten Kyvik 4:76

Har framfört synpunkter på:

- Kors- och prickmarkerad yta
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Ekonomiska konsekvenser

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

27. Ägare till fastigheten Kyvik 4:89

Har framfört synpunkter på:

- Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

28. Ägare till fastigheten Kyvik 4:93

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Exploateringsgrad

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

29. Ägare till fastigheten Kyvik 4:104

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

30. Ägare till fastigheten Kyvik 4:95

Anser att det är olämpligt att ge en byggrätt på Kyvik 4:126 som ligger mitt emot personens fastighet. Som skäl uppges bland annat att exploateringen befaras skapa olägenheter för grannfastigheten i form av förlorat utsikt och ljusstörning såväl i hus som

trädgårdens kvällar. Utöver detta anser personen att exploatering av den här tomten strider mot flera av de 7 principer som anges i planprogrammet.

Kommentar:

Det är ett kommunalt ställningstagande att planlägga området i enlighet med det förslag som redovisas i planprogrammet. Kommunens ansvar för samhällsplanering generellt och bostadsförsörjning specifikt är långtgående. Planering måste ske hållbart och strategiskt. Det kan hos fastighetsägarna finnas en förväntan om att exploatera sin fastighet med ytterligare bostadsbebyggelse, men det är kommunens ansvar och rätt att besluta om lämplig markanvändning. Detaljplaneförslaget är kommunens bedömning av vad som är lämpligt.

31. Ägare till fastigheten Kyvik 4:127

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

32. Ägare till fastigheten Kyvik 4:150

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

33. Ägare till fastigheten Kyvik 4:151

Har framfört synpunkter på:

- Exploateringsgrad

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

34. Ägare till fastigheten Kyvik 4:165

Anser att planförslaget i sin helhet är mycket orättvist och slår hårt mot enskilda fastighetsägare. Dessutom anser fastighetsägaren att processen inte har skett i samråd eller enligt de föreskrifter som finns att ta hänsyn till inlämnade skrivelser. De menar att svara att- skälet till planprocessen är att släcka liggande förhandsbesked är inte ett acceptabelt skäl.

Har även framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Kommentar:

Syfte med detaljplanen 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. Planprocessen sker enligt plan- och bygglagen vilket ger möjlighet att lämna synpunkter vid två tillfällen (samråd och

granskning). Synpunkterna samlas och vägas mot varandra samt mot allmänna intressen.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

35. Ägare till fastigheten Kyvik 4:167

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Kors- och prickmarkerad yta
- Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader

Dessutom påpekar fastighetsägaren att Länsstyrelsen och Kungsbacka kommun Miljö & Hälsoskydd har godkänt för igenfyllnad av en av dammarna inom fastigheten. Med denna anledning anser ägaren att det inte bör finnas någon begränsning för att kunna avstycka fastigheten till tre tomter.

Kommentar:

Dammar och småvatten inom planområdet 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. Det har därför införts planbestämmelser i planen för att säkerställa att dessa värde bevaras. Detta är en av flera faktorer som avgör lämpligheten och omfattningen av exploatering inom en fastighet.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

36. Ägare till fastigheten Kyvik 4:171

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

37. Ägare till fastigheten Kyvik 4:199

Har framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

38. Ägare till fastigheten Kyvik 4:246

Har framfört synpunkter på:

- Bevara Natur

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

39. Ägare till fastigheten Kyvik 4:258

Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

40. Ägare till fastigheten Kyvik 4:262

Har framfört synpunkter på:

- Samrådsmötets genomförande

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Ekonomiska konsekvenser
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Bäck/Dagvatten
- Kors- och prickmarkerad yta

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

41. Ägare till fastigheten Kyvik 4:263

Har framfört synpunkter på:

- Samrådsmötets genomförande
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Ekonomiska konsekvenser
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

Dessutom har fastighetsägare lämnat samma skrivelse som ägare till fastigheten Kyvik 4:262 (1)

42. Ägare till fastigheten Kyvik 4:266

Lämnat samma skrivelse som ägare till fastigheten Kyvik Samma som 4:262 (1)

43. Ägare till fastigheten Kyvik 4:126

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Exploateringsgrad
- Kors- och prickmarkerad yta

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

Dessutom har fastighetsägare lämnat samma skrivelse som ägare till fastigheten Kyvik 4:262 (1)

44. Ägare till fastigheten Kyvik 1:9

Har framfört synpunkter på:

- Bäck/Dagvatten
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Kors- och prickmarkerad yta

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

45. Ägare till fastigheten Kyvik 1:12

Har framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar
- Bevara natur

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

46.Ägare till fastigheten Kyvik 1:19

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

47.Ägare till fastigheten Kyvik 1:39

Föreslagen höjd på byggnadsverk med en högsta nockhöjd på 9 meter skall kompletteras med en detalj som redovisar hur takvinkel och nockhöjd skall beräknas, på dels plana tomter och på sluttningstomter med en suterrängvåning.

Slutligen anser vi att genomförandetiden på detaljplanen, med 15 år skall minskas till 5 alternativt max 10 år, för att det skall finnas möjligheter med mindre detaljplaneändringar i Kyviksområdet, i takt med kommande förändringar i vårt samhälle. Förändringar kan beröra både kommunala som privata intressen.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader

Kommentar:

Avsikten med och innebörden av olika bestämmelse är beskrivet i planbeskrivningen under avsnittet Beskrivning av planbestämmelser.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

48.Ägare till fastigheten Kyvik 1:40

Informerar att det växer mycket parksliden på den tomten och undrar hur kommunen gör med den. Personen önskar att den inte tar sig in på sina tomter när man börjar gräva i den.

Kommentar:

Informationen noteras och vidarebefordras till den ansvariga på kommunen.

49.Ägare till fastigheten Kyvik 1:42

Har framfört synpunkter på:

- Bevara naturen
- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

50.Ägare till fastigheten Kyvik 1:188

Har framfört synpunkter på:

- Bevara natur
- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

51. Ägare till fastigheten Kyvik 3:39

Menar att återvinningsstationen är underdimensionerad och undrar om det finns planer på att se till att kärnen töms oftare nu när inte längre papper och glas hämtas vid fastigheterna som tidigare som del av avfallshämtning.

Fram för även synpunkter på kollektivtrafik i orten och menar att det är viktigt om det kan kännas attraktivt att ta bussen också de första hållplatserna i Kullavik in till Gbg. Idag kostar då resan till Göteborgs centrum 70kr från Kullavik (Zon B), 35kr från Snipen (Zon A). Stor skillnad som medför mycket lokaltrafik och behov av pendelparkering.

Kommentar:

Informationen noteras och vidarebefordras till den ansvariga på kommunen.

52. Ägare till fastigheten Kyvik 4:25 & 4:176

Har tidigare lämnat synpunkter på planprogrammet, daterad "Kullavik 2020-11-06" och upplever inte att kommunen har tagit någon hänsyn eller visat förståelse för dessa.

Vidare framfört fastighetsägare synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

53. Ägare till fastigheten Kyvik 4:28

Undrar vad som är skillnaden mellan att bygga tre enbostadshus om 180-200 m² vardera på tre olika avstyckade tomter och tillsammans 600 m² byggnadsarea med att bebygga den nuvarande enda tomten med en byggnad à 600 m².

Anser att den föreslagna gång och cykelväg mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen samt den föreslagna gatan i slutet av Norra Ekekullsvägen är inritad på sin privata mark och ska ändras till kvartersmark med bostadsändamål. Detsamma gäller den inritade grå gatan från änden på Norra Ekekullsvägen upp till fastigheterna Kyvik 4:148 och Kyvik 4:77.

Fastighetsägare har även framfört synpunkter på:

- Bevara natur
- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Bäck/Dagvatten

Kommentar:

Gång och cykelväg mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen ändras till kvartersmark med bostadsändamål.

Gatan i slutet av Norra Ekekullsvägen och gatan från änden på Norra Ekekullsvägen upp till fastigheterna Kyvik 4:148 och Kyvik 4:77 bedöms nödvändiga för att angöra grannfastigheterna. Dessa vägområden bekräftas också av gemensamhetsanläggning ga:17, som förvaltas av Ekekullens samfällighetsförening.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

54. Ägare till fastigheten Kyvik 4:30

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Exploateringsgrad

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

55. Ägare till fastigheten Kyvik 4:35

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

56. Ägare till fastigheten Kyvik 4:70

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

57. Ägare till fastigheten Kyvik 4:83

Kvartersmarksgränsen i det nordöstra hörnet är på plankartan så snävt dragen att den är inne på planmark där det idag finns en husgrund och där det är fullt möjligt att bygga. Jag skulle vilja att gränsen justeras.

Har även framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Kommentar:

Planförslaget har ändrats och marken som är avsett för allmän plats – Natur har begränsats till det värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet.

Övriga punkter har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

58. Ägare till fastigheten Kyvik 4:84

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

59. Ägare till fastigheten Kyvik 4:87

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

60. Ägare till fastigheten Kyvik 4:92

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

61. Ägare till fastigheten Kyvik 4:94

Har framfört synpunkter på:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Bäck/Dagvatten
- Vägar och stigar
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Samrådsmötets genomförande

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

62. Ägare till fastigheten Kyvik 4:105

Har framfört synpunkter på:

- Naturmark med enskilt huvudmannaskap

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

63. Ägare till fastigheten Kyvik 4:112

Undrar om fastighet Kyvik 4:112 ingår i detaljplanen.

Kommentar:

Fastigheten Kyvik 4:112 ingår inte i detaljplanen

64. Ägare till fastigheten Kyvik 4:124

Har framfört synpunkter på:

- Vägar och stigar

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

65. Ägare till fastigheten Kyvik 4:166

Vill ej ha något nytt anläggningsbeslut och ny förrättning i Ekekullens vägförening. Att genomförandetiden skall vara Max 10 år så att det finns möjlighet till detaljplaneändringar i takt med att samhället förändras.

Kommentar:

I planbeskrivningen under avsnittet Genomförandebeskrivning är det beskrivet hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Där 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.

Den föreslagna genomförandetiden på 15 år bedöms vara rimlig utifrån detaljplanens syfte och platsens förutsättningar.

66. Ägare till fastigheten Kyvik 4:169

Har framfört synpunkter på:

- Bäck/Dagvatten

Dessa har kommenterats i början av avsnittet under respektive rubriker.

67. Ägare till fastigheten Kyvik 4:254

Godkänner förslag till detaljplan i dess nuvarande utförande.

Ändringar

Kontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

- Marken som är avsett för allmän plats – Natur minskas till att bara omfatta det värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet. Övrig mark med värdefull natur planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med en begränsning av markens utnyttjande (prickmark) och bestämmelse om markens anordnande samt utökad marklovpikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. I samband med detta revideras även bestämmelser om fastighetsstorlek och utnyttjandegrad.
- Området längs bäcken föreslås ha kommunalt huvudmanskap.
- Allmän plats - GC inom fastigheten Kyvik 4:28 övergår till kvartersmark med bostadsändamål och med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark).
- u-områdenas omfattning och placering revideras.
- Varsamhetsbestämmelsen för den B-klassade byggnaden inom fastigheten Kyvik 1:144 förtydligas och kompletteras
- Gränsen mellan allmänplatsmark – Natur och kvartersmark med bostadsändamål inom västra delen av fastigheten Kyvik 1:119 revideras med hänsyn till fornlämningar i området
- Ny bestämmelse införs på plankartan inom området med värdefull natur om att träd och buskar endast får tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk
- Nya bestämmelser införs på plankartan för att säkerställa hantering av riskblock inom södra delen av fastigheten Kyvik 1:7 inom planområdet.
- Det förtydligas på plankartan vilka bestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgränser.
- Plankartan kompletteras med teckenförklaring till grundkartan, aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan, koordinatsystem i plan resp. höjd och skalan vid olika utskriftsformat.

Utöver dessa har mindre förtydligande och kompletteringar gjorts i planhandlingar.