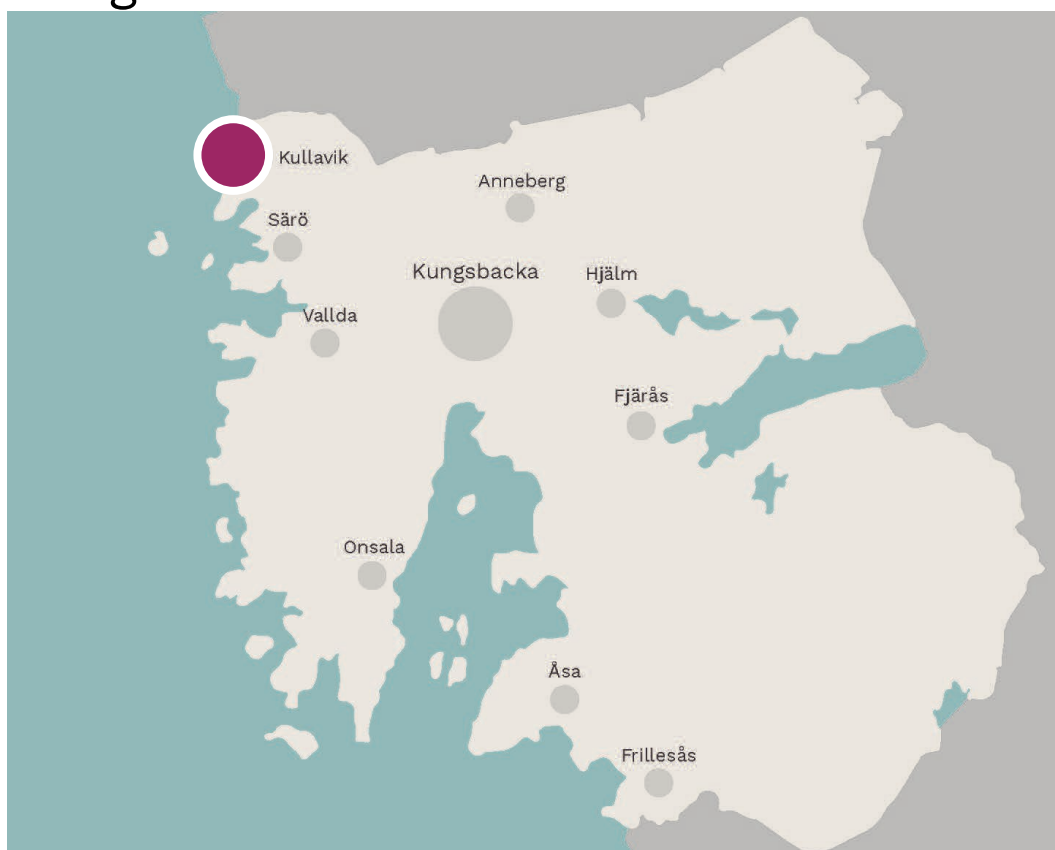




# Granskningsutlåtande

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



2022-11-14

# Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 25 augusti 2022, §229 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden, under tiden 6 september 2022 – 27 september 2022. Förslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset i Kungsbacka. Den 6 september 2022 kungjordes granskningen på kommunens digitala anslagstavla.

Förslaget fanns även tillgängligt på Kungsbacka kommuns hemsida:

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

## Sammanfattning

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på upphävande av strandskyddet och anser att kommunen behöver redovisa ytterligare skäl för detta.

Lantmäteriet har efter att planförslaget justerats inför granskningen inget att erinra.

Trafikverket menar att kommunen omgående måste utreda förutsättningarna för det framtida väghållarskapet för väg 958.

Från sakägare har totalt 41 yttrande kommit in. Dessa berör i huvudsak:

- Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning
- Omfattning och avgränsning av naturmark med enskilt huvudmannskap
- 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, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadshuset i Kungsbacka.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

## 1. Lantmäteriet

Har ingen erinran.

## 2. Länsstyrelsen Hallands län

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken för upphävande av strandskydd har kommunen angett att områdena som upphävandet gäller redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen anser att de områden som idag inte är exploaterade men som ges byggrätt i den nu aktuella detaljplanen inte kan anses anspråkstagna på ett sådant sätt som avses i miljöbalken. Det är inte markens planstatus som avgör dess betydelse för strandskyddets syften. Det är hur marken används och ser ut i verkligheten som är avgörande.

Kommunen behöver därför redovisa ytterligare skäl för upphävande av strandskyddet.

### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare skäl för upphävande av strandskyddet.*

## 3. Trafikverket

Kungsbacka kommun har varit expansiva under många år men någon ändring av väghållaransvaret har inte skett i Kullavik. Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet och kommit fram till att staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort medan kommunen bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.

Med anledning kommunens ambition att utveckla Kullavik måste förutsättningarna för det framtida väghållarskapet utredas omgående. Trafikverket brukar t.ex. generellt inte vara väghållare för vägar/gator där hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h.

Väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen behöver därför ta över huvudansvar för väghållningen längs väg 958.

**Kommentar:**

*Väg 958 ligger utanför planområdet och frågan om väghållningen kommer därför inte att utredas inom ramen för detta planarbete. Frågan överlämnas till förvaltningen för teknik.*

#### 4. Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI finner att tidigare synpunkter har beaktats och har ur geoteknisk och bergteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

#### 5. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur och Fritid har inget att erinra mot förslaget.

#### 6. Miljö & Hälsoskyddsavdelningen

Vid tidigare yttrande över planförslaget i samrådet, framfördes synpunkter på dagvattenhanteringen. Vissa synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskydds synpunkt att föreslagen skyfallshantering bör utgå ifrån ett klimatanpassat 100-årsregn. Det uppges i samrådsredogörelsen att detaljplanen utgår ifrån tidigare genomförd dagvattenutredning. I Dagvattenutredningen (Tyréns 2019-01-18) föreslås att det, vid framtida exploateringar, krävs en detaljerad utredning för att säkerställa en säker dagvattenhantering för respektive område. Miljö & Hälsoskydd anser att en utredning gällande skyfallshantering som utgår ifrån ett klimatanpassat 100-årsregn behövs och bör tas med i eventuell vidare utredning av dagvattenhanteringen för detaljplaneområdet.

**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 marklovpålag för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i syfte att bibehålla nuvarande fördröjande funktion för dagvatten. Område där dessa egenskapsbestämmelser gäller framgår av plankartan.*

## 7. Teknik

Förvaltningen för Teknik lyfter i sitt yttrande att granskningsförslaget inte redovisar stigen mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen som allmän plats för gång- och cykelväg. De tycker att detta är en negativ förändring.

### **Kommentar:**

*Gångvägen mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen har funnits under lång tid men inte varit del av någon gemensamhetsanläggning för skötsel och drift. Detaljplanen hindrar inte att stigen från att finnas kvar.*

## Övriga

## 8. Ellevio AB

Tidigare synpunkter har till stor del blivit tillgodosedda. Luftledningen har kompletterats med ett l-område men saknas i grundkartan. Ledningens placering i plankartan behöver säkerställas.

### **Kommentar:**

*Grundkartan har uppdaterats inför antagandet.*

## 9. Skanova

Skanova har ett fåtal stolplinjer och ett flertal markförlagda teleanläggningar inom Detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden tar kontakt i god tid för att diskutera skydds- eller flyttåtgärder och kostnadsfördelning.

### **Kommentar:**

*Lägen för markförlagda ledningar med rättighet har i möjligaste mån säkerställts genom u-område i plankartan.*

## 10. POSAM (Pensionärsorganisationernas samorganisation)

Framför att det finns inget att erinra mot det liggande förslaget.

## Sakägare

Totalt har 41 sakägare bestående av fastighetsägare och vägföreningar lämnat synpunkter. En del av synpunkterna är återkommande. Dessa har sammanställts och kommenterats 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. ” och konstaterar att 2000 m<sup>2</sup> är inte ett skall krav utan ett bör krav. Därav skall fastighetsägare med goda markförutsättningar som understiger 2000 m<sup>2</sup> 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 redan finns etablerat samarbete kring skötsel av naturmark och att det inte finns intresse hos samfällighetsföreningen att betala för markens höga värde. 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 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 efter samråd och marken som är avsett för allmän plats – Natur har begränsats till det värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet. Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platser inom planområdet med undantag av den del av naturområdet som utgörs av vattendrag. I planbeskrivning under kapitel "Genomförandebeskrivning" är det redovisat vad enskilt huvudmanskap innebär.*

#### 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.

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 stenvuren, bevaras.

#### **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 miljöutredningen med tillhörande bilagor biläggs planhandlingar. Angående strandskydd se kommentar ovan under rubrik Strandskydd.*



*Detaljplanen möjliggör att stenvuren och ekarna kan bevaras. De är dock ej skyddade i detaljplanen. Illustrationskartan har reviderats för att visa på tänkbara exploateringsalternativ.*

### Vägar och stigar

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

Det ifrågasätts av de boende hur det säkerställs att tillräcklig vägbredd finns för uttryckningsfordon, då inte kommunen har huvudmannskapet. 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.

### **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.

### **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.

Flera fastighetsägare har anmärkt på att den begränsning i utnyttjande av marken som detaljplanen innebär får ekonomiska konsekvenser. De fastigheter som flera fastighetsägare i området har som önskemål att stycka av går inte längre att stycka och stora värden går förlorade.

### **Kommentar:**

*Planförslaget har ändrats inför granskning och marken som är avsett för allmän plats – Natur har begränsats till det mest värdefulla och populära gröna området som ligger centralt inom planområdet. Den del av naturområdet som utgörs av vattendrag har inför granskningen också ändrats och kommer att stå under kommunalt huvudmannaskap.*

*Allmän plats, natur, innebär inte att en gemensamhetsanläggning ska köpa de fastigheter där allmän plats finns. Det handlar om att reglera rättigheter och skyldigheter i ett anläggningsbeslut. Frågor som rör ett sådant beslut hanteras av lantmäteriet.*

*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.*

### 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.

#### **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 fastighetsstorlek 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.*

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

## 11. Kyviks Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen ser positivt på de förändringar som har kommit i samband med de synpunkter som lämnades in under samrådet. De vill ändå återigen förtydliga att det inte bör vara så att naturområden klassificeras som sådana eller att någon gemensamhetsanläggning ska ta över eller bildas. Detta framför allt beroende på att dessa ytor alltid har funnits där och fungerat som ytor där invånarna har tillträde utan några problem. De har därför väldigt svårt att se att någon förändring från dagsläget behövs. Om så ska ske bör det ske med ett servitut som gör att det inte krävs någon ersättning till markägarna.

### **Kommentar:**

*Se samlad svar under Natur med enskilt huvudmannaskap.*

## 12. Ekekullens samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen ser positivt på de förändringar som har kommit i samband med de synpunkter som lämnades in under samrådet. De vill ändå återigen förtydliga att det inte bör vara så att naturområden klassificeras som sådana eller att någon gemensamhetsanläggning ska ta över eller bildas. Om så ska se bör det ske med ett servitut som gör att det inte krävs någon ersättning till markägarna. Föreningen ser att GA:17 kan ta över drift och underhåll av vissa stigar men att det då bör ske utan att ersättning betalas till fastighetsägarna.

Samfällighetsföreningen uttalar också att de efter diskussion sett att det finns en stig som inte ingår men som borde göra det i vägföreningen. Stigen som kopplar samman Norra Ekekullsvägen med Norra Kyviksvägen ingår inte i vägföreningen men borde göra det. Styrelsen har gått igenom samtliga dokument från styckningen av original fastigheten och ser att det för fler än fem fastigheter ingår rätt att beträda denna stig och att den i den ursprungliga avstyckningen benämns som alltid ha funnits där. Alternativt till detta bör den benämnas som omfattandes av allemansrätt eftersom den biten mark inte är fastighetsnära och har använts som stig i över hundra år.

Trapporna som kopplar samman Sydvästra Ekekullsvägen med Brännefjällsvägen kan föreningen ansvara för men då ska de först återställas i befintligt skick. Kommunen har tidigare lagt ner ledningar där men inte gjort en ordentlig återställning. Det är inte rimligt att föreningen ska bekosta underhåll när det är kommunen som har markant förstört trappornas kvalitet. Utöver detta bör det framgå tydligt att det är en stig det ska vara och inte en bilväg.

En annan stig som inte är med men som också är använd och funnits länge är den så kallade badstigen som går från Västra Ekekullsvägen till Norra Kyviksvägen. Den är gjord med trappor, asfalt och har underhållits i perioder men ingen har längre riktigt något

ansvar för den. Stigen har börjat säcka ihop, främst dess trappor, och behöver en ny ansvarig.

Slutligen ser föreningen inte att detaljplanen behöver reglera vilka fastigheter som ska upplåta mark till Ekekullens förening för vändplatser eller mötesplatser. Det är redan reglerat i anläggningsbeslutet och det finns inte några skäl till att ta upp det i detaljplanen. Vad som oroar föreningen i det läget är att det begränsar föreningens möjligheter att kunna lägga mötesplatsen där den gör som mest nytta i stället för där mark har blivit reserverad.

**Kommentar:**

*Synpunkten gällande trapporna som kopplar samman Sydvästra Ekekullsvägen med Brännefjällsvägen vidarebefordras till förvaltningen för Teknik.*

*Detaljplanen hindrar inte att stigen mellan Norra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen finns kvar. Den hindrar inte heller att gångvägen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen finns kvar.*

*Eventuella befintliga servitut påverkas inte av detaljplanen.*

### 13. Fastighetsägare till Kyvik 1:9

Fastighetsägarna vill att godtyckligt kryssprickade områden justeras och anpassas till verkliga och relevanta förhållanden. De kan inte se varför eller från vilken utredning som påvisar att nästan halva tomten behöver vara kryssprickade och vill att den gränsen flyttas österut till en rimlig och relevant nivå. Deras bedömning är att det är helt rimligt och tekniskt möjligt med tre avstyckningar enligt bifogad skiss. Detta skapar fyra fastigheter inom Kyvik 1:9.

Vid genomförandet kommer fastighetsägarna att anlägga ett lämpligt svackdike/stenmagasin i den östra delen av fastigheten. Bifogad skiss som visar hur de önskar utforma fastigheten samtidigt som planförslagets intentioner i huvudsak uppfylls.

Övrigt anmärker de på att det saknas B (bostäder) i detaljplanen.

De skriver också att u1-gränsen över deras fastighet är feldragen, det finns idag ingen underjordisk ledning som går genom fastigheten. Men den luftburna ledningen som ska grävas ner av Ellevio ska gå nära markgränsen.

**Kommentar:**

*Användningen B, bostäder, gäller inom ett område som avgränsas av en användningsgräns. Det räcker att beteckningen B står på ett ställe inom ett sådant område. Om användningsområdet är stort kan det stå B på flera ställen för att förenkla läsningen av plankartan. Området för underjordisk ledning har justerats.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

#### 14. Fastighetsägare till Kyvik 1:39

Befintlig bebyggelse inom området består idag av både stora och små villatomter samt stora jordbruksfastigheter. Flertalet av villatomterna är betydligt mindre än planprogrammets förslag på minst 2000 m<sup>2</sup> fastighetsstorlek.

I Kullavik har kommunen beviljat positivt förhandsbesked på fastigheter på ca 700 m<sup>2</sup>.

I samrådsförslaget föreslås två nya avstyckningar med en minsta fastighetsstorlek på 1800 m<sup>2</sup>.

Med anledning av ovanstående yrkar fastighetsägarna till Kyvik 1:39 yrkar på att en egenskapsgräns ska läggas in mellan fastigheterna Kyvik 1:40 och Kyvik 1:39. På Kyvik 1:39 skall också minsta storlek ändras från 2000 m<sup>2</sup> till 1800 m<sup>2</sup>.

Planbestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter skall kompletteras med detalj som redovisar hur takvinkel och nockhöjd ska beräknas, både på plana tomter och sluttande tomter med suterrängvåning. Bestämmelsen om att förbjuda plana tak bör utgå helt.

Fastighetsägarna kräver att egenskapsbestämmelserna inklusive förbudet att uppföra byggnader på fastigheten tas bort. Fastighetens belastning med ett servitut är tillräckligt starkt för att förhindra byggnader på servitutsområdet. Dessutom innebär planförslaget att idag byggbar mark belastas med förbud att uppföra byggnader samt att t.ex. parkslide ej kan saneras. Denna inskränkning och värdeminskning skall ersättas av fullt ut av kommunen om planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna bestrider deltagandet i enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark med utbyggnadskostnader, drift samt underhåll då aktuell fastighet ej är berörd.

Genomförandetiden på planen borde minska från 15 år till 5 alternativt max 10 år, då det skall finns möjligheter för detaljplaneändringar i Kyviksområdet, i takt med kommande förändringar i samhället.

Bebyggda stora tomter, som har en eller flera möjligheter till en avstyckning för kommande generationer, förlorar stora fastighetsvärden om kvarvarande fastighetsstorlek inte når upp till föreslagen minsta fastighetsstorlek. För kommunens del borde det vara mer lönsamt att förtäta i befintliga områden där infrastruktur redan finns. En ytterligare förtätning i Kyvik utöver de tolv föreslagna tomterna borde vara möjlig, inte minst när trafikutredningen visat att vägkapaciteten bedöms vara god samt att möjligheter finns att ansluta till VA och dagvatten.

#### **Kommentar:**

*Detaljplanens bestämmelser hindrar inte att en invasiv art som parkslide tas bort då den kan utgöra en säkerhetsrisk.*

*En förklarande sektion gällande takvinkel etc läggs till i planbeskrivningen.*

*Kommunens bedömning är att föreslagen takvinkel är lämplig.*

*Kommunen anser att 15 år är en lämplig genomförandetid.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

- *Kors- och prickmarkerad yta*
- *Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader*
- *Ekonomiska konsekvenser*

## 15. Fastighetsägare till Kyvik 1:119

Fastighetsägarna anser att naturområdet på Kyvik 1:119 som i planförslaget ligger under enskilt huvudmannaskap bör ändras till kommunalt huvudmannaskap. Naturområdet bör förbli en enhet som ägs och förvaltas av en och samma huvudman inte minst när kommunen lagt en remsa med kommunalt huvudmannaskap kring bäcken, vilket delar naturområdet i två delar. Kommunen får då möjlighet att skapa en sammanhållen miljö i området och förfogar över markens användning för framtiden.

Ett enskilt huvudmannaskap kan bli svårhanterligt, kostsamt och skapa intressekonflikter.

Om kommunen väljer att klassa området som Natur med enskilt huvudmannaskap har fastighetsägarna svårt att se sig som fortsatta ägare av marken eftersom klassningen tar ifrån markägarna i princip alla rättigheter att nyttja marken.

I planbeskrivningen finns ett fel (figur 3 på sidan 11). Grusvägen genom område D, mellan Källbackevägen och Norra Kyviksvägen ingår inte i samfälligheten utan är privat.

### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen har reviderats på gällande grusvägen.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*

## 16. Fastighetsägare till Kyvik 1:125

Gång- och cykelvägen mellan Norra Kyviksvägen och Norra Ekekullsvägen bör finnas och skyddas av detaljplanen. Den har funnits där länge och den är framförallt viktig för att förbinda Ekekullen med Korshamnsområdet. Vägen är till för att enklare kunna ta sig till busshållplatsen vid Ekekullen, barn ska kunna cykla till skolan utan att behöva cykla förbi förskolans hårt trafikerade parkering på morgonen och fotgängare vill kunna njuta av de vackra och snirkliga promenadvägarna.

Även stentrappan mellan Norra Kyviksvägen och Västra Ekekullsvägen bör skyddas av detaljplanen. Den är ett historiskt minne från förr då man lät bygga den för att sommargästerna enklare skulle kunna ta sig ner till badet.

### **Kommentar:**

*Gångvägen mellan Norra Kyviksvägen och Norra Ekekullsvägen är belägen på en privat fastighet och avses ej ställas under enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Vägen är försedd med prickmark på plankartan, vilket innebär att marken ej får bebyggas. Detaljplanen möjliggör fortfarande passage.*

*Trappan är belägen på en privat fastighet och kommunen bedömer ej att den behöver skyddas i plan.*

## 17. Fastighetsägare till Kyvik 1:139

Fastighetsägarna ifrågasätter att kommunpolitiker avgör minsta storlek på fastigheten.

Storleken borde i stället bedömas i varje enskilt fall av de sakkunniga tjänstemännen utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Vad är orsaken till att man vill göra det till ett politiskt beslut? Som motivering anges bl.a. att det är för att bibehålla småskalighet och karaktär. Mycket av den nya bebyggelse som uppförs i Kullavik inhägnas idag av staket, häckar eller murar, då hjälper inte fastighetens storlek för att ge en luftig känsla. Större fastigheter leder också till ett högre pris i ett område som redan idag är mycket segregerat. Många fastigheter med en storlek på ca 800 m<sup>2</sup> bebyggs idag i Kullavik, därför bör man inte ha ett generellt krav på minst 2000 m<sup>2</sup> på fastigheterna.

Det känns också orimligt att det var godkänt för de som i ett tidigare skede valt att stycka av sina fastigheter medans de som valt att inte göra det nu inte får samma möjlighet. Nu står de på grund av någon först till kvarn-princip kvar med stora fastigheter eller grönområden för att bibehålla en småskalig bebyggelse åt de som bor på de redan avstyckade fastigheterna.

För att kunna ta ställning till upplåtelse av allmän plats och övriga fastighetsrättsliga konsekvenser eftersöker fastighetsägarna mer information kring detta.

De som har stora fastigheter utan möjlighet att stycka av, får dessa möjlighet att ha fler byggnader på fastigheten?

### **Kommentar:**

*De fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen finns redovisade i planbeskrivningen, under rubriken Genomförandebeskrivning.*

*Detaljplanen reglerar inte antalet byggnader inom varje fastighet. Samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet omfattas av planbestämmelserna, även de som ej får styckas av.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

## 18. Fastighetsägare till Kyvik 1:142

Fastighetsägaren godkänner planen som uppfattas som rimlig och tar hänsyn till områdets luftiga karaktär. Fastighetsägaren vill även passa på att lyfta önskemålet att komplettera planen gällande att låta den gamla eken och stenvuren längs Källbackevägen få stå kvar. Det vore framförallt tragiskt om ett så gammalt vackert träd tas ner.

### **Kommentar:**

*Detaljplanen möjliggör att stenvuren och ekarna kan bevaras. De är dock ej skyddade i detaljplanen. Illustrationskartan har reviderats för att visa på tänkbara exploateringsalternativ.*



## 19. Fastighetsägare till Kyvik 1:143

Det är mycket viktigt att dagvattenfrågan utreds grundligt och att dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen. Föreslagna åtgärder skall finnas med på plankartan och bland planbestämmelserna.

Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande krävs ytterligare en dagvattenutredning. Fastighetsägarna kan ej se att detta har beaktats och åtgärdats.

Det viktigaste för fastighetsägarna är hur dagvattnet hanteras och hur det kommer säkerställas i detaljplanen. I och med kommande exploatering är det bara en tidsfråga innan den kulverterade bäcken på den västra delen av Kyvvik 1:143 översvämmas och därför måste den totala vattenmängden till bäcken minskas. Detta måste göras genom att avleda dagvattnet till en annan dagvattenledning utanför/norr om Kyvvik 1:143. Det måste också till större fördröjningsmagasin uppströms för att kunna kontrollera flödet. Det är naivt att tro att det räcker med att behålla grönområdena och att ha LOD på varje fastighet.

Egenskapsbestämmelsen om ändrad lovplikt, a1 finns endast på GATA men borde även finnas på respektive fastighet. Det är ju där som stora mängder dagvatten ansamlas. Dessutom måste bestämmelser avseende dagvattenhanteringen in på plankartan, t.ex om hur vattnet ska fördröjas på respektive fastighet, vart dagvattnet ska magasineras och hur.

I planbeskrivningen anges att kulvertens skick är okänt. Detta är felaktigt. Kommunen har varit ute och inspekterat den och konstaterat att den behöver åtgärdas. Det känns bra att kommunen tar över ansvaret för bäcken/kulverten och säkerställer att Kyvik 1:143 inte översvämmas eller skadas i framtiden.

Egenskapsbestämmelserna för hushöjder mm behöver justeras. I händelse av brand skulle en återuppbyggnad av bostadshus och garage ej vara möjligt pga planbestämmelserna. Befintligt hus och anläggningar måste stämma överens med detaljplanen.

Gällande största byggnadsarea, undrar fastighetsägarna om området som markerats med u1 kommer att medräknas i ytan som har användningen bostäder. Den är gul på kartan och borde räknas med.

En stor del av Kyvik 1:39 belastas med servitut gällande att fastigheten ej får bebyggas utan att marken skall bevaras i sitt naturliga skick. Fastighetsägarna vill att hela detta område märkas med n1, n2 samt prickmark på plankartan. Prickmarken skall alltså följa servitutgränsen.

Servitut som belastar 1:39 till fördel 1:143 och 1:144 i form av parkeringsplatser borde markeras på plankartan.

På fastigheten Kyvik 1:7 finns ett riskblock som ligger i slänten mot Kyvik. Det åligger Kyvik 1:7 att utföra förstärkningsåtgärder. Enligt planbestämmelsen a6 på Kyvik 1:143 får inte startbesked ges förrän lösa block säkrats. Eftersom fastighetsägarna inte kan råda över vad grannen på Kyvik 1:7 gör kan de inte heller villkoras att åtgärden måste utföras innan de kan få startbesked. Detta måste säkerställas på annat sätt.

Hur säkerställs tillräcklig vägbredd för utryckningsfordon på Bockekullevägen då kommunen inte har huvudmannaskapet? Detta måste utredas inom detaljplanarbetet.

Vilka åtgärder kommer göras av Räddningstjänsten Storgöteborg?

Samfällighetsföreningarna har rådighet och möjlighet att bygga ut vägarna enligt detaljplanens förslag, men det går inte att se var utbyggnaderna behöver göras i den dokumentation som fastighetsägarna tagit del av.

Vad händer med bestånden av parkslide på och kring Kyvik 1:39 och 1:144?

Växtligheten uppkom efter det att vatten och avlopp nedlagts i gatan/området. Detta bör saneras och kostnaden bör belasta den entreprenör som utfört arbetet med kontaminerade maskiner.

### **Kommentar:**

*Planbestämmelse om högsta nockhöjd gäller vid ny och tillbyggnad. Vid återuppförande av byggnad efter brand är det kommunens bedömning att bygglov kan ges.*

*Riskblock inom område benämnt "riskblock 1" på plankartan kan säkras på olika sätt. Angränsande fastighet har möjlighet att inom sin egen fastighet säkra att riskblock inte skadar bebyggelsen. Kommunen kan också utöva tillsyn enligt plan- och bygglagen på riskblock inom allmän plats - natur, vilket inte är möjligt när marken är utom plan.*

*Största byggnadsarea beräknas för hela fastigheten, dvs även det område som markerats med u<sub>1</sub>.*

*Servitut behöver ej markeras på plankartan.*

*Fastighetsägare rekommenderas att bekämpa invasiva växtarter enligt Naturvårdsverkets råd och anvisningar. Påträffas en invasiv art i naturen eller trädgården skall det anmälas till förvaltningen för Teknik.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Bäck/dagvatten*
- *Vägar och stigar*
- *Kors- och prickmarkerad yta*

## **20.Fastighetsägare till Kyvik 1:175**

Fastighetsägarna motsäger sig att bli inkluderade i detaljplanen av följande skäl:

1.Området har en rik biologisk mångfald med natursköna områden som riskerar att störas och påverkas negativt av mer bebyggelse.

2.Mer trafik på nuvarande vägar kommer kraftigt att begränsa tillgängligheten till nuvarande fastigheter.

3. Detaljplanens byggregler, kriterier och normer kommer ge ett mer försvårat läge mot hur det är nu, utanför detaljplan.

4. Detaljplanens udda utformning är mycket konstig och innefattar inte alla grannar vilket är rätt ofattbart.

Sammantaget finns inga fördelar med att vara med i planen.

**Kommentar:**

*Detaljplanen innebär en tydlighet över hur området kan komma att bebyggas i framtiden. Genom detaljplanen säkerställs också att de natursköna områdena bevaras vilket nuvarande förhållanden inte gör.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Bevara natur*

## 21. Fastighetsägare till Kyvik 1:188

Förslaget om att köpa loss stora naturområden i gemensamhetsanläggning är underligt och bör strykas. Fastighetsägaren vill inte lägga ut odefinierade (och potentiellt stora) summor pengar för att sitta med i en ny samfällighet.

Stenmuren och ekarna upp längs Källbackevägen bör bevaras i största möjliga mån för att bibehålla områdets karaktär.

Betongstigen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen borde få status som officiell gångstig. Den är välanvänd och viktig för att koppla ihop två delar av området.

**Kommentar:**

*Detaljplanen möjliggör att stenmuren och ekarna kan bevaras. De är dock ej skyddade i detaljplanen. Illustrationskartan har reviderats för att visa på tänkbara exploateringsalternativ som möjliggör ett bevarande av stenmur och ekar.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*

## 22. Fastighetsägare till Kyvik 3:160

Gångvägen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen saknas i planen. Många använder passagen för promenader samt som en genväg till bussen. Det vore olyckligt om den skulle tas bort.

Även passagen mellan Källbackevägen och Norra Kyviksvägen bör bevaras.

**Kommentar:**

*Gång- och cykelbanan är belägen på en privat fastighet och avses ej ställas under enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Vägen är försedd med prickmark på plankartan, vilket innebär att marken ej får bebyggas. Detaljplanen hindrar inte att gångvägen finns kvar.*

*Passagen mellan Källbackevägen och Norra Kyviksvägen ligger på naturmark med enskilt huvudmannaskap. Gångvägen kan finnas kvar.*

### 23. Fastighetsägare till Kyvik 4:17

Fastighetsägarna noterar att flera av tidigare framförda synpunkter inte registrerats eller kommenterats, därför framförs de nu på nytt. Endast synpunkterna rörande ”Natur och enskilt huvudmannaskap” har bemötts genom ett allmänt yttrande. Planförslaget har därefter ändrats på så vis att hela fastigheten nu skall utgöra ”värdefullt grönområde på kvartersmark” som inte får bebyggas.

Fastigheten är avstyckad från jordbruksfastigheten med angivande av bostadsändamål som användningssätt. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Norra Kyviksvägen och har gemensam utfart mot denna med fastigheterna 4:30 och 4:51. Anslutning till vatten och avlopp finns i Norra Kyviksvägen liksom omhändertagande av dagvatten. På den nedre delen av fastigheten i anslutning till Norra Kyviksvägen är marken plan och lämpar sig för uppförande av ett enbostadshus. Den föreslagna byggnadsplatsen överensstämmer med de rekommendationer som finns i planprogrammet rörande nya bostadshus som bör placeras i den första raden av byggnader utefter Norra Kyviksvägen och kan anslutas till kommunens VA-system. Någon byggnad har ännu inte uppförts på fastigheten men platsen har reserverats till nära släktingar.

Fastighetsägarna kan inte acceptera att hela fastigheten ”prickas bort”, dvs inte får bebyggas och kräver därför att planförslaget ändras så att en tillräckligt stor byggrätt för ett enbostadshus anvisas på fastighetens nedre del intill Norra Kyviksvägen.

#### **Kommentar:**

*Fastigheten Kyvik 1:17 bildades genom en avsöndring 1925. Fastigheten är obebyggd men den omtalade ”badstigen” går rakt igenom. Det är kommunens bedömning att fastigheten inte har någon byggrätt som ska bekräftas i detaljplanen.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*
- *Kors- och prickmarkerad yta*
- *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*

### 24. Fastighetsägare till Kyvik 4:25 och 4:176

Fastighetsägaren efterfrågar återkoppling på tidigare inskickat yttrande. Synpunkterna kvarstår även efter granskningskedet.

Kyvik 4:25 uppfyller samtliga sju kriterier som angetts i planprogrammet. Det är också möjligt att tillsammans med fastighetsreglering av 4:176 stycka av fastigheten så att två st nya tomter á 2000 m<sup>2</sup> vardera kan skapas. Fastighetsägaren vill att detta tillgodoses i detaljplanen.

Fastighetsägaren ställer sig frågande till att stora delar av Kyvik 4:25 inte får bebyggas.

Kommunen har inte beaktat objektivitets- och likhetsprincipen vid bedömningen av de fastigheter som kan styckas mm.

Fastighetsägaren ser inga positiva delar i förslaget och motsätter sig detaljplanen.

### **Kommentar:**

*Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse samt definiera byggrätt för enbostadshus på de platser som planprogrammet pekar ut.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

### **25.Fastighetsägare Kyvik 4:28**

Sedan samrådet har vissa justeringar gjorts, dock kvarstår några invändningar på planförslaget. Dessa skall ses som komplement till tidigare framförda synpunkter.

Minsta tomtstorlek bör vara lika som övriga planer i kommunen, vilket normalt är 1000 m<sup>2</sup> – 1200 m<sup>2</sup>. Fastighetsägaren kan acceptera minst 1200 m<sup>2</sup>. Dessutom ska största byggnadsarea vara 25 % istället för 15 %. Enbostadshus accepteras, men borde anpassas till Attefallsregler.

Gatornas utformning och framtida status ifrågasätts. Idag finns några tillfarter till grannfastigheter på aktuell fastighet. Detta är reglerat genom gamla avtals servitut, vilket har fungerat utmärkt. Skall det bli gata måste den få en rimlig standard, vad gäller bredd och vändmöjligheter. Den redovisade utformningen borde inte accepteras för till exempel utryckning eller sophämtning.

I planbeskrivningen läggs tonvikt på begrepp som ”luftig karaktär” som ett skäl att begränsa tomtstorlekar till minimum 2000 m<sup>2</sup>. Luftigheten i området beror på stora nivåskillnader mellan fastigheterna och mellan vägarna. Fastighetsägarens bedömning är att man uppnår önskad luftighet även med avsevärt mindre bostadsfastigheter. Genom att tillåta mindre tomter (1200 m<sup>2</sup> är inte små tomter) uppnår man en avsevärt bättre planekonomi, med fler som delar på skötsel och underhåll av vägar och VA-ledningar.

### **Kommentar:**

*Den vägmark som definierats i detaljplanen utgår i huvudsak från anläggningsbeslut tillhörande gemensamhetsanläggningarna GA:17 och GA:16. GA:17 omfattar mark inom Kyvik 4:28 och detaljplanen bekräftar anläggningsbeslutet i dessa delar.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

### **26.Fastighetsägare till Kyvik 4:30**

Fastigheten är bebyggd med en sommarbostad och två uthus. Byggnaden är i dåligt skick och den planeras att på sikt ersättas med en permanentbostad. I det förslag till detaljplan som ligger till grund för granskningsyttrande har restriktioner införts dels gällande tomtens storlek, dels gällande byggnadsarean.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till varför bestämmelsen om minsta tomtstorlek om 2000 m<sup>2</sup> införts. Begränsningen innebär ett sämre utnyttjande av marken.

Vanligtvis bestäms tomtstorleken vid fastighetsbildningen varvid utgångspunkten bestäms av markens topografi, hur den kan disponeras och de geotekniska förhållandena som gäller mm. En bestämd gräns för storleken på alla tillkommande tomter är därför svår att ange på förhand eftersom dessa förhållanden varierar. Vid en jämförelse med angränsande detaljplaneområden finner man att här anges undre gränsen för tomtstorlekar på mellan 700 m<sup>2</sup> och 1000 m<sup>2</sup>. Utbyggnaden av dessa områden har skett utan komplikationer och till belåtenhet för de boende. Några förhållanden som skulle motivera en högre gräns för det aktuella området har heller inte redovisats.

Vad gäller den byggnadsarea som bestäms av tomtens storlek är det inget mått på byggnadens kvalitet eller anpassning till tomtens förutsättningar. Den övre gränsen bör därför anges med ett bestämt tal och inte med någon incitamentskonstruktion.

**Kommentar:**

*En detaljplan kan reglera minsta fastighetsstorlek vilket föreslagen detaljplan gör. Genom den här reglering kan kommunen styra hur omfattande utbyggnaden blir av bostäder i området vilket är kommunens ansvar. Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:30.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

## 27. Fastighetsägare till Kyvik 4:35

Fastigheten har fått positivt förhandsbesked för byggnation av ytterligare bostadshus. Fastighetsägarna vill därför att detaljplanen ändras så att planbestämmelserna återspeglar förhandsbeskedet. Den kommande detaljplanen skall vara förenlig med kommande byggnation.

Planbestämmelsen ”d4” bör ändras till ”d2”, vilket innebär att kommande fastighet inte kommer att avvika storleksmässigt från andra fastigheter i området.

En justering behöver göras så att stamfastighetens kommande utnyttjandegrad ”e” vid en avstyckning på ca 1150 m<sup>2</sup>, stämmer överens med denna bestämmelse. Beroende på hur utnyttjandegraden beräknas (inkl. eller exkl. komplementbyggnader) så behöver detaljplanens utnyttjandegrad ändras till antingen 25 % (dvs ”e3”) eller 20 % (dvs ”e2”) beroende på hur utnyttjandegraden beräknas.

**Kommentar:**

*Plankartan har reviderats och planbestämmelserna stämmer överens med det av kommunen lämnade positiva förhandsbeskedet.*

## 28. Fastighetsägare till Kyvik 4:51

Fastighetsägarna noterar att flera av tidigare framförda synpunkter inte registrerats eller kommenterats, därför framförs de nu på nytt. Endast synpunkterna rörande ”Natur och enskilt huvudmannaskap” har bemötts genom ett allmänt yttrande. Planförslaget har

därefter ändrats på så vis att hela fastigheten nu skall utgöra ”värdefullt grönområde på kvartersmark” som inte får bebyggas.

Fastigheten avstyckades 1936 från jordbruksfastigheten med angivande av bostadsändamål som användningssätt. Fastigheten har därefter tagits i anspråk såsom tomtmark och är bebyggd med ett bostadshus. Ansökan om bygglov för att ersätta befintligt bostadshus med ett större sådant är under beredning i byggnadsnämnden sedan 2020.

Det planförslag som nu läggs fram tar bort byggrätten på fastigheten såväl vad gäller bostadshus som komplementbyggnad. Detta kan inte accepteras.

Vidare kan tilläggas att fastigheten är omgärdad med villatomter. Den har ingen kontakt med väg eller annan allmän plats. Fastigheten är därför inte tillgänglig för allmän rekreation.

En tillfartsväg finns via en gemensamhetsanläggning från Norra Kyviksvägen. VA-anslutning finns i Norra Kyviksvägen liksom dagvattenhantering.

Fastighetsägarna accepterar inte planförslaget utan kräver att byggrätten på fastigheten bibehålls i den utsträckning som erfordras för de angivna byggnaderna.

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att det inte finns något enbostadshus inom Kyvik 4:51. Således finns ingen byggrätt att bekräfta genom detaljplanen. Kyvik 4:51 utgör inte heller en sådan plats som genom planprogrammet föreslagits för ny bebyggelse.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*
- *Exploateringsgrad*

#### **29.Fastighetsägare till Kyvik 4:56**

Generellt sett fångar detaljplanen Ekekullsområdets karaktär och naturvärden på ett bra sätt. I syfte att bevara stenhällarna på tomtens östra del önskar fastighetsägaren att justeringar görs i byggrätten. En del av den mark som är korsprickad bör lämnas öppen för byggnation vilket innebär att tomtens redan tydliga trädgårdszon införlivas i den byggbara kvartersmarkens yta. Det skapar förutsättningar för en södervänd trädgård genom att möjliggöra placering av en framtida huvudbyggnad i tomtens norra del. Justeringen av byggrätten enligt bifogat material är anpassat för att inte störa grannar och endast påverka användningsområdet inom den egna fastigheten. I övrigt skyddas fortfarande höjder över 35-meterskurvan från dominant bebyggelse med detta förslag.

#### **Kommentar:**

*Gränsen för korsmark har ändrats så att huvudbyggnad kan placeras i den norra delen av fastigheten. Den korsprickade marken omfattar nu företrädesvis de delar av fastigheten med höjdparter och berg i dagen. Kommunens bedömning är att denna ändring är mycket liten och inte påverkar omkringliggande fastigheter på ett negativt sätt.*

### 30. Fastighetsägare till Kyvik 4:65

Genom hela fastigheten går det idag ett dagvattenrör. Det kommer uppifrån Dalenvägarna och ansluter i Norra Kyviksvägen. Vid regn kommer det upp vatten ur ett rör på tomten och vid kraftig nederbörd strömmar det upp flera kubikmeter vatten som sedan svämmar ned den nedersta delen av tomten innan det rinner ned till hörnet Brännefjällsvägen/Norra Kyviksvägen. Dessa vägbrunnar är under-dimensionerade och i dåligt skick. Grundregeln borde vara att varje fastighet tar hand om sitt eget dagvatten, men nu får Kyvik 4:65 ta hand om dagvattnet från flera grannfastigheter. Detaljplanen bör ha lösningar för detta.

Fastighetsägarna motsätter sig en öppning av förlängningen

Brännefjällsvägen/Dalenvägen. Trafik kommer att öka oavsett då tomter kommer att styckas och nya hus byggas på Brännefjällsvägen. Öppnar man även upp mot Dalenvägarna, alternativt mot Ekekullen, så kommer denna lilla väg (Brännefjällsvägen, med korsning Norra Kyviksvägen) att bli mycket trafikerad. Kommunen borde se över möjligheten att öppna Skogsbacke igen som tidigare var genomfartsled mot Kyvik.

I november 2020 lämnade fastighetsägarna kommentarer kring trafik och vägnätet, men fick aldrig svar eller bekräftelse på detta, vilket man vill ha nu.

#### **Kommentar:**

*Detaljplanen innebär inte att det är möjligt att öppna upp för genomfartstrafik mellan Brännefjällsvägen och Dalenvägen.*

*Fastighetsägarens synpunkter i samband med samrådet för planprogrammet 2020 finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen som hör till planprogrammet.*

*Området omfattas om kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten och det finns kommunala dagvattenledningar i Brännefjällsvägen. Det finns alltså förutsättningar för ett bra omhändertagande men det fråntar inte fastighetsägare ansvaret för att vatten inte orsakar skada på annan fastighet.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Bäck/dagvatten*
- *Vägar och stigar*

### 31. Fastighetsägare till Kyvik 4:70

Fastighetsägarna anser det inte lämpligt att upplåta tomten till grönområde. De har byggt en väg och det finns vatten och avlopp tillgängligt. Marken är lämplig för bebyggelse och enligt tidigare domar i området finns det inga natur- eller kulturvärden.

Vidare är det inte lämpligt med tomtstorlek på 2000 m<sup>2</sup>. Ingen annan detaljplan i närheten har den storleken. Kyvik 4:70 är ursprungligen avstyckad för att bebyggas och det borde fortsätta att vara så.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*



- *Bäck/dagvatten*
- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

### 32. Fastighetsägare till Kyvik 4:77 samt Kyvik 1:148

Minsta fastighetsstorlek bör vara som i övriga planer i kommunen, mellan 1000–1200 m<sup>2</sup>. Fastighetsägarna kan acceptera 1200 m<sup>2</sup>. Dessutom bör största byggnadsarea vara 25 % istället för 15 %. Enbostadshus accepteras men bör anpassas till ”Attefallsregler”. Att stora delar av fastigheterna ej får bebyggas kan inte accepteras.

Fastighetsägarna ifrågasätter gatornas utformning och framtida status. Idag finns några tillfarter till olika fastigheter vilket är reglerat genom servitut och detta har fungerat utmärkt. Ska dessa gator göras om skall de ges en rimlig standard vad gäller bredd och värdmöjligheter.

I planbeskrivningen läggs tonvikt på begrepp som ”luftig karaktär” som ett skäl att begränsa tomtstorlekar till minimum 2000 m<sup>2</sup>. Luftigheten i området beror på stora nivåskillnader mellan fastigheterna och mellan vägarna. Fastighetsägarens bedömning är att man uppnår önskad luftighet även med avsevärt mindre bostadsfastigheter. Genom att tillåta mindre tomter (1200 m<sup>2</sup> är inte små tomter) uppnår man en avsevärt bättre planekonomi, med fler som delar på skötsel och underhåll av vägar och VA-ledningar.

#### **Kommentar:**

*Den vägmark som definierats i detaljplanen utgår i huvudsak från anläggningsbeslut tillhörande gemensamhetsanläggningarna GA:17 och GA:16.*

*Synpunkterna noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

### 33. Fastighetsägare till Kyvik 4:80

Gångvägen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen är inte utsatt som gångväg i detaljplanen. På Lantmäteriets fastighetskarta är den utsatt. Gångvägen är minst 80 år och det skall finnas ett inskrivet servitut sedan lång tid tillbaka då gångvägen gick intill fastigheterna Kyvik 4:17, 4:257 och 4:57.

#### **Kommentar:**

*Detaljplanen hindrar inte att gångvägen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen finns kvar. Eventuella befintliga servitut påverkas inte av detaljplanen.*

### 34. Fastighetsägare till Kyvik 4:81

Fastighetsägarna önskar att det byggs/öppnas fler vägar från Norra Kyviksvägen till Gamla Särövägen. Nu leds all trafik förbi skolan. Nya vägar skulle göra att man slapp åka omvägar vid färd mot Göteborg samt att trafiken på den smala Norra Kyviksvägen och framför skolan skulle minska. Det skulle också innebära ökad säkerhet och en bättre miljö.

### **Kommentar:**

*Detaljplanen hanterar inte nya anslutningar mellan Norra Kyviksvägen och Gamla Särövägen. Detaljplanen möjliggör endast för en mycket begränsad utbyggnad av nya bostäder inom området och antalet fordonsrörelser kopplade till denna utbyggnad påverkar trafikmängden på Norra Kyviksvägen och Kullaviksvägen marginellt.*

### **35.Fastighetsägare till Kyvik 4:89**

Fastighetsägaren vill att planförslaget justeras så att fastigheten får två byggrätter. Fastighetens area är på 5577 m<sup>2</sup> vilket gör den lätt att stycka så att de nya fastigheterna blir över 2000 m<sup>2</sup> vilket också är i linje med kommunens planförslag. Dessutom är markförutsättningarna goda då tomten är kuperad och grönskande vilket gör att upplevelsen fortsatt kommer att vara luftig för den som promenerar längs med Sydvästra Ekekullsvägen. En avstyckning och bebyggelse på fastigheten förändrar inte kvartersstrukturens karaktär och medför heller inget ingrepp i naturområdet (som utgörs av prickmark på plankartan). En ny byggrätt kan tillföras Kyvik 4:89 samtidigt som planprogrammets sju principer upprätthålls.

Planförslagets bestämmelser kring fastighetsstorlek, höjd på byggnadsverk, placering och utformning gör att en utökad byggrätts påverkan på landskapsbilden kommer att bli mycket begränsad. Dessutom är det lätt att ansluta ny bebyggelse till det befintliga vägnätet. En utökad byggrätt ger obefintlig trafikpåverkan.

Möjligheterna till anslutning till det kommunala VA-nätet är goda då ledningar är dragna fram till tomtgränsen. På fastigheten finns goda förutsättningar för fördröjning av dagvatten.

Att inte möjliggöra två byggrätter på Kyvik 4:89, som är en av de större fastigheterna i området, överensstämmer inte med de angivna ändamål och reglering som kommunen genom detaljplanen vill uppnå (enligt kommunens kommentar i samrådsredogörelsen sid 17). Fastigheterna Kyvik 4:126 och 4:176 är två närliggande och storleksmässigt jämförbara fastigheter som båda har beviljats två byggrätter var. Det är därför lämpligt ur likabehandlings- och proportionalitetshänsyn i myndighetsutövning att fastigheten förses med två byggrätter.

### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:89.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

### **36.Fastighetsägare till Kyvik 4:93**

Fastighetsägaren vidhåller tidigare framförda synpunkter. Likabehandlingsprincipen är en viktig del i svensk lag och kommer att återopas framåt. Det är inte hållbart att en i området boende politikers ytterst subjektiva värderingar i egennytta skall bli styrande för byggnadsnämnden.

Kyvik 4:93 är ca 1911 m<sup>2</sup> stor. Ca 1000 m<sup>2</sup> utgörs av bostadshus och trädgård och resten av barmark med slå och buskage. Fastighetsägaren har sedan 2011 varit i dialog med kommunen om att stycka av och bebygga tomten. En ansökan om förhandsbesked skickades in 2021-02-18. Det nuvarande planförslaget gör dock att en avstyckning är omöjlig. Fastighetsägaren ställer sig frågande till det resonemang avseende bestämmelser om minsta fastighetsstorlek då området är tätbebyggt och flera närliggande fastigheter har avstyckats med en fastighetsstorlek om knappt 700 m<sup>2</sup>. Dessa skiljer sig inte nämnvärt från Kyvik 4:93. Dessutom har flera fastigheter i direkt anslutning till Kyvik 4:93 getts en minsta tomtstorlek om 690 m<sup>2</sup> resp. 1150 m<sup>2</sup> i planförslaget. Hur motiveras den olikabehandlingen?

Lantmäteriet har bedömt fastigheten lämplig för avstyckning men gett rådet att invänta detaljplan.

Flera byggfirmor har uppgett att ett bostadshus kan uppföras med fullgod funktion och ändamålsenlighet med en tomtstorlek om 700 m<sup>2</sup>.

Nuvarande planförslag skulle innebära en stor ekonomisk förlust för fastighetsägaren. Den skadan måste kompenseras av kommunen om detaljplanen antas, med en sådan kraftig inskränkning i fastighetsägarens ägande och med en omotiverad olikabehandling i jämförelse med andra likställda fastighetsägare.

Fastighetsägaren vänder sig även mot den föreslagna exploateringsgraden. Sett till fastigheternas storlek borde den höjas från 25 % till 30 %.

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:93.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader*
- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*
- *Exploateringsgrad*
- *Ekonomiska konsekvenser*

#### **37. Fastighetsägare till Kyvik 4:94**

Fastighetsägarna önskar att Kyvik 4:94 utökas med en byggrätt. De har tidigare lämnat in en ansökan om förhandsbesked för avstyckning. Ansökan har reviderats till att gälla en bostad på en stor fastighet där stor hänsyn till vatten och natur tagits.

Fastighetsägarna vill bevara större delen av fastigheten med prickad yta men att en avstyckning ändå ska vara möjlig. Ett grundligt arbete på plats har gjorts i framtaget förslag för fastigheten, så att förslaget projekt är genomförbart, utifrån de krav som ställs för infart, VA, dagvatten, miljö och områdets karaktär.

Fastighetsägarna ser det inte som orimligt att denna önskan tillmötesgås då det kommer göras mycket små ingrepp i naturen med denna föreslagna byggnation. Snarare kommer det förbättras. Tilläggas kan att granntomter och andra tomter i närheten tillåts spränga bort hela berg och där hänsyn till topografi, dagvatten, natur, djurliv och fauna inte ställs.

Fastighetsägarna hänvisar till den dispositionsplan som finns från 1973, det sedan lång tid funnits tankar att fastigheten skall kunna styckas. Vid VA arbetet 2014 konstruerades av kommunen även en väg att hålla tung trafik till och över fastigheten där tänkt bostad skall ligga.

I ett officialservitut med redovisad karta sedan 1935 finns det inritat väg för möjlighet till framtida avstyckning.

**Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:94. Fastigheten är stor men kommunens bedömning är att de västra delarna inte är lämpliga att bebygga då de utgör en lågpunkt ytlig rinnväg för dagvatten.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

### 38.Fastighetsägare till Kyvik 4:95

Ny byggrätt på Kyvik 4:126 är olämplig då den kommer att ha avsevärd påverkan på Kyvik 4:95. Utsikt samt möjligheten till en mörk trädgård nattetid kommer att påverkas negativt. Utöver detta strider en ny byggrätt på 4:126 mot planprogrammets sju principer.

Tomten som nu tillåts stycks ligger på en gräsmatta som sluttar ner mot vägen och därefter ner på en lågt belägen fastighet. Under flera år har den fastigheten (Spårhaga 2:37) haft stora problem med översvämningar. Ytterligare påverkan i form utav byggnation på Kyvik 4:126 kommer leda till en förvärring. 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. De fastigheter som tillkommer där kommer att ha stor påverkan på en redan låg punkt i form utav Spårhaga 2:37. Utredningen är tyvärr för gammal för att kunna ge en rättvisande bild av området och det har skett flera förändringar som medför att det kommer ha stor negativ påverkan genom byggnation på Kyvik 4:126.

I den geotekniska undersökningen missas ett antal avgörande faktorer. Det är korrekt som den säger på sida 16 att en del av tomten är lös sten och jordmassor. Men den delen som 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. Att förändra bergets struktur kommer att ha stor påverkan på växtligheten på toppen av berget och det ekosystem som är av viss vikt enligt naturvärdesundersökningen.

Det rör sig dessutom mängder av paddor och salamandrar mellan de små dammar och bäckar som finns på toppen av berget på Kyvik 4:126 och andra dammar i området. Det är en viktig biotop för den lokala faunan och det bör göras allt för att bevaras. Utöver detta konstateras det på sida 13 i planprogrammet att allt bör göras för att bevara områdets karaktär och kuperade terräng.

Naturen och möjligheten att leva i grönska utan att behöva se in i någon annans vardagsrum är en stor anledning till fastighetsägaren valt att bo på aktuell fastighet och

den samma oroas för att möjligheten till denna form av privatliv försvinner om 4:126 bebyggs.

Enligt kommunens översiktsplan ska olika områden ha olika karaktär. Stora tomter generellt och i utvecklingsorterna tätbebyggt. Fastighetsägaren finner inte att denna tomt följer det beslutet. Skulle tomten ändå få bebyggas är det av enormt stor vikt att den mark som i förslaget är prickad för att förändras höjdmässigt (n1) kvarstår.

På tomten finns också en gigantisk, underbart vacker blodbok som har ett synnerligt värde för de boende i närområdet. Trädet är gammalt och ger en unik karaktär till både tomten och den kringliggande miljön. Fastighetsägaren ser ingen möjlighet att bebygga tomten utan att hugga ner detta träd vilket hade varit en stor förlust i form utav naturvärde och estetiskt värde.

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. Fastighetsägarna var såpass oroliga för möjligheten att ha en säker väg att de föreslog att vägen skulle breddas och att trafikljus skulle sättas upp. Det innebär att kommunens bedömning och trafikutredningens att vägen idag har sådan kapacitet att mer byggnation kan tillkomma inte stämmer. Det är även ett antal andra fastighetsägare som inkom till föreningen med att vägen idag inte klarar mer trafik. Kommunen gör själv bedömningen i planprogrammet sida 28 att trafiksituationen inte är god.

Sammantaget är bedömningen att det är möjligt att bygga ytterligare ett hus på Kyvik 4:126 inkorrekt och bryter mot principerna 2, 3, 4, 5, 6 och 7 i planprogrammet. Hade det gällt en eller två principer eller att det fanns avvikelser hade det kunnat vara acceptabelt, men i detta fall är det 6 av 7 principer som direkt bryter mot de krav som kommunen själva satt upp. Därför är det inte acceptabelt att denna fastighet ges ytterligare en byggrätt.

Skulle det ändå ges en byggrätt på Kyvik 4:126 kan den enbart läggas på gräsmattan i anknytning till den existerande fastigheten.

#### **Kommentar:**

*Inom ramen för detaljplanearbetet har det bedömts att en tillkommande byggrätt på Kyvik 4:126 är lämplig och att kriterierna för exploateringen uppfylls. Genom detaljplanens reglering bibehålls de mest kuperade delarna av fastigheten.*

#### **39.Fastighetsägare till Kyvik 4:104**

På fastighetsägarens begäran återges yttrandet i sin helhet.

Under många år har vi arbetat med att utveckla delar av Ekekullsområdet och vi har haft många kontakter med Plan och Bygg i Kungsbacka. Det är ett mycket fint område som väl passar in för att skapa mycket bra boendemiljöer med en varierande typ av byggnation.

Jag har, som fastighetsägare för Kyvik 4:104 och intressent efter många års arbete inom planområdet, varit med på det samråd ni haft och tagit del av den programhandling ni tagit fram.

Det är med blandade känslor man ser att ni inte kunnat ta till vara på detta oerhört fina område på det sätt som anstår attraktiva områden som är lämpade för villabebyggelse.

Under många års tid har man på Plan & Bygg talat om stora tomter på en yta av 1300 - 1500 m<sup>2</sup>. Vilket är en idag mycket stor yta på tomter när man talar om förtätning i villaområden. Vi har i Kullavik på många ställen tomter i detaljplanerade områden som är 900 m<sup>2</sup> och som ges möjligheter för en varierande bebyggelse. Det finns t.o.m. förtätningar där tomtstorleken är betydligt mindre.

Beträffande Ekekullsområdet så kan jag förstå att man inte skall ha för små tomter men att sätta en storlek på 2000 m<sup>2</sup> som ett minimimått känns inte vare sig genomtänkt eller bra anpassat till de förutsättningar som finns i området.

Man borde här anpassa bebyggelsen till terrängen samt till de övriga kriterierna ni ställt upp för att få fram ett bra planprogram

En varsam exploatering av området hade gett otroligt fin boendemiljö där det absolut inte behövt bli en störande förtätning utan en mycket fin anpassning till den oerhört fina boendemiljö som kan skapas.

Beträffande min fastighet, Kyvik 4:104, hoppas jag att vi kan få en positiv syn på att få en sammanhängande anpassad bebyggelse som kan ge många fördelar till de redan befintliga villor som finns idag. 2 st tomter på södrasida om Norra Ekekullsvägen kommer att göra oerhört mycket för att få en sammanhängande bebyggelse och skapa större trygghet och samspel med de befintliga husen.

När det gäller era kriterier/principer kan vi till alla delar uppfylla dessa utom att ni anser att det skall vara oerhört stora tomter.

1. En fastighet om minst 2000 m<sup>2</sup> kan bildas och utgöra tomtplats

Fastigheten, Kyvik 4:104, har idag vi tomtstorlek på ca 4000 m<sup>2</sup> men jag anser att det finns mycket stora fördelar med att få in 2 st tomter som väl klarar av definitionen för de övriga kriterierna och som kan bedömas som mycket bra och balanserad förtätning.

Jag, och många med mig, anser att era kriterier på tomtstorlek är alldeles för stort. 1300 - 1500 m<sup>2</sup> som man talat om på Plan och Bygg under många år är mycket mer relevant och med denna storlek kan en varsam förtätning uppnås.

2. Tomtplatsen kan angöras från befintligt vägnät

Ökningen av trafik som enstaka villor bedöms inte utgöra ett generellt trafiksäkerhets- eller framkomlighetsproblem enligt AFRY's trafikutredning.

3. Fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvatten har vi byggt ut och detta va nät har övertagits av kommunen. Anslutningar finns i tomtgräns. Tomtplatsen inkräktar inte på område med betydelse för naturlig fördröjning av dagvatten eller ytliga rinnvägar. De nya tomterna inkräktar inte på de naturliga förutsättningar och rinnvägar som finns inom tomtytan

5. Inom tomtplatsen finns förutsättningar för fördröjning av dagvatten

Fastigheten har inga problem att klara kriteriet för dagvattenfördröjning inom tomtytan alt på kommunens dagvattenledning som är i närheten.

6. Tomten innehåller inte område med påtagligt naturvärde eller stor koncentration av objekt som är identifierade som värdeelement. Utformning av tomt och byggnation går att utföra så att detta naturvärde säkras.

7. Tomtplatsen utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö samt tar hänsyn till landskapsbilden.

Området nordväst/norr om Norra Ekekullsvägen är idag bebyggd med fastigheter. Min fastighet saknar bebyggelse och ev. kommande byggnation kommer att skapa mycket ljus och öppnare klimat som kommer innebära stora fördelar för den befintliga bebyggelsen.

Fastigheten bedöms kunna bebyggas med enstaka byggnader som anpassas efter topografien och värden i landskapet (WSP underlag till planprogram s.13). Vi önskar att taklutningarna är som grannfastigheten.

Hänsyn till stora luftiga tomter med berg i dagen utgör idag natur- och kulturvärden och en försiktig exploatering med en avstyckning av två tomter passar väl in med denna syn.

**Kommentar:**

*Synpunkterna noteras. Det är dock kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:104.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

#### 40.Fastighetsägare till Kyvik 4:126

Fastighetsägaren önskar justera den föreslagna placeringen längre nordväst för att skapa mer luft till befintlig fastighet.

Storleken på det plusmarkerade området bör minska för att ge större möjligheter att terränganpassa ny byggnation. Området har inte bedömts innehålla några naturvärden och det finns möjlighet att ansluta till kommunalt VA inom området lägsta punkt.

På sidan 33 i planbeskrivningen framgår att en ny GA för området NATUR skall förrättas. Fastighetsägaren har inget intresse av att bekosta en GA som ligger i Kyviksområdet och som bedöms vara av allmänt intresse.

Stycke 3 på sidan 13 i samrådsredogörelsen bör tas bort eftersom denna skrivelse ställts till vägföreningen och inte till kommunen. Skrivelsen syftar på skymd sikt pga växtlighet i kurva utanför fastighet Spårhaga 2:171 som ligger utanför aktuellt detaljplaneområdet.

**Kommentar:**

*Synpunkterna noteras. Kommunen gör dock bedömningen att befintlig planutformning ger möjlighet till en flexibel placering och luft mellan byggnaderna.*

*Ändringar i samrådsredogörelsen görs ej. Dokumentet har ingen rättsverkan.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*
- *Kors- och prickmarkerad yta*

#### 41. Fastighetsägare till Kyvik 4:127

Fastigheten köptes 1969 som delbar tomt. Ett permanent bostadshus uppfördes 1988. Husets placering gjordes utifrån en framtida tänkt avstyckning. Vatten och avlopp drogs in till bostaden från Åsnekärsvägen. När fastighetsägarna senare ville stycka av tomten lämnade kommunen besked att vatten och avlopp skulle vara draget till Norra Ekekullsvägen först. Detta är nu åtgärdat, vilket innebär att fastigheten har VA-kopplingar från två håll.

Fastighetsägarna önskar därför att egenskapsbestämmelsen d4 ändras till d2 (minsta fastighetsstorlek 1150 m<sup>2</sup>) så att fastigheten går att stycka av som de länge planerat och förberett för.

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:127.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*

#### 42. Fastighetsägare till Kyvik 4:150

Fastighetsägaren ställer sig frågande till bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek om 2000 m<sup>2</sup>. Varför tillämpas denna bestämmelse här men inte på andra ställen i kommunen? Kyvik 4:150 är lämplig för avstyckning, men detta omöjliggörs av bestämmelsen.

Ett antal tillkommande tomter i detaljplanen understiger kravet om 2000 m<sup>2</sup>. Varför blir dessa fastighetsägare särbehandlade?

2010 genomgick området en VA-anslutning med en hög anslutningsavgift. Skälet till detta var bl.a. att det i framtiden skulle ges möjligheter till avstyckning och byggrätter. Många har betalat maxtaxa och dessutom dagvattenledningar för att kunna stycka av sina fastigheter. Minsta fastighetsstorlek borde därför vara 700-1000 m<sup>2</sup>.

Fastighetsägarna motsätter sig att naturområdet får enskilt huvudmannaskap.

När antogs planprogrammet, och var finns det beslutet?

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:150.*

*Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2021-02-23 § 48. Planprogrammet och beslutet finns på kommunens hemsida under "handlingar och utredningar" för denna detaljplan.*



*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

#### 43. Fastighetsägare till Kyvik 4:151

Gångvägen som går mellan Norra Kyviksvägen och Västra Ekekullsvägen bör vara med i detaljplanen. Idag ligger den på Kyvik 4:51, men kommer i framtiden att ligga på nybildade 4:257. Servitutet som finns idag bör vara kvar även i framtiden.

#### **Kommentar:**

*Detaljplanen hindrar inte att gångvägen mellan Västra Ekekullsvägen och Norra Kyviksvägen finns kvar. Eventuella befintliga servitut påverkas inte av detaljplanen.*

#### 44. Fastighetsägare till Kyvik 4:166

Bebyggda stora tomter, som har en eller flera möjligheter till avstyckning för kommande generationer förlorar stora värden om kvarvarande fastighetsstorlek inte når upp till föreslagen storlek.

För Kungsbacka kommun torde det var betydligt mer lönsamt att förtäta än att använda jordbruksmark, här finns ju infrastruktur redan klar.

Föreslagen nockhöjd på 9 meter skall kompletteras med detalj som redovisar hur takvinkel och nockhöjd skall beräknas. Att planförslaget förbjuder plana tak skall utgå helt.

Att Kungsbacka kommun har beviljat positiva förhandsbesked på tomter med storlek 700 m<sup>2</sup> är märkligt.

Befintlig bebyggelse inom området består av både små och stora tomter, flertalet av tomterna är betydligt mindre än föreslagna 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

#### 45. Fastighetsägare till Kyvik 4:167

Fastighetsägarna menar att Kyvik 4:167 är en av få fastigheter som uppfyller de sju kriterier som planprogrammet ställt för ny byggnation i området. De motsätter sig planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek om 2000 m<sup>2</sup>.

Fastigheten har idag en mindre blockslänt, men utgör enligt utförd utredning ingen risk. Slänten kan utgöra möjlig yta för massbalans. Planbestämmelsen n1 (markens höjd får inte ändras) bör därför tas bort.

Föreslagen bestämmelse om taklutning bör justeras så att flackare tak tillåts.

Fastigheten har enligt planhandlingarna tre mindre dammar som ska bevaras. Detta är felaktigt. Damm A och C enligt bifogat material behöver tas bort tillika den prick- och kryssmark som föreslagits då de saknar rättfärdigande. (Damm A har enligt beslut från Länsstyrelsen godkänts för igenfyllning och damm C är har egentligen karaktären av en sänka/sankmark.)

Utan fler byggrätter längs Sydvästra Ekekullsvägen kommer målet med att säkerställa den luftiga karaktären försämrats, då marken kommer att växa igen med träd, buskage, sly etc. Gatan kommer också att bli en mörkare och osäkrare plats för alla de barn, ungdomar och vuxna som nyttjar gatan som promenadstråk. Detta går således mot kommunens översiktsplan som anger att ”stråk ska vara trygga, säkra och tillgängliga för alla”. Idag saknas gatubelysning och bebyggelse på andra sidan gatan har infarter från annat håll och ligger långt från gatan.

Förutom justering av prick-och kryssmark bör egenskapsbestämmelserna n1, a1, a3 ersättas med d4, e1, f1 och a3 mellan befintlig och föreslagen byggrätt.

**Kommentar:**

*Plankartan har ändrats i enlighet med länsstyrelsens beslut om att tillåta igenfyllnad av damm. Den norra dammen är även fortsättningsvis skyddad från igenfyllnad genom denna detaljplan.*

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:89.*

*Övriga synpunkter noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Minsta storlek på fastigheten och möjlighet till avstyckning*
- *Vägar och stigar*
- *Minsta taklutning för ny- och tillbyggnader*
- *Exploateringsgrad*

**46. Fastighetsägare till Kyvik 4:169**

Utformning av GATA längst ner på Norra Ekekullsvägen ifrågasätts. Tillfart till fastighet regleras genom avtalsservitut, vilket har fungerat utmärkt. Vad är avsikten med denna utformning?

**Kommentar:**

*Den vägmark som definierats i detaljplanen utgår i huvudsak från anläggningsbeslut tillhörande gemensamhetsanläggningarna GA:17 och GA:16. Där befintliga fastighetsgränser möjliggör för ett något bredare vägområde har*

*detaljplanen föreslagit detta. Vägområdet i anslutning till Kyvik 4:169 är en sådan plats.*

#### 47. Fastighetsägare till Kyvik 4:199

Fullständig detaljplanering skall göras från kommunen. Vägar, gångbanor, cykelvägar, säkra skolvägar för barn saknas. Dagvattenhanteringen ej projekterad i området. Området är ett sommarstugeområde med vägar från 1930/1950 med helt undermålig standard för ytterligare förtätning.

Fastighetsägaren har för avsikt att överklaga planen till Länsstyrelsen om planen ej omfattar kommunikationer och dagvatten.

#### **Kommentar:**

*Kommunen bedömer att föreslagen exploatering är lämplig ur flera perspektiv. Inom ramen för planarbetet har ett flertal utredningar tagits fram, bl.a. för dagvattenhantering och trafik. Större delen av området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Genom detaljplanen får kommunen rådighet över bäcken där mycket av dagvattnet mynnar ut vilket är positivt. Eftersom vägarna inom området är enskilda har kommunen ingen möjlighet att kräva att dessa byggs om eller förändras. Kommunen kan bara genom en detaljplan möjliggöra för förbättringsåtgärder.*

#### 48. Fastighetsägare till Kyvik 4:246

För en hållbarhet även i framtiden bör de delar av området som fortfarande finns kvar bevaras och skyddas från exploatering och förtätning och klipp hållar och vattendrag bevaras med dess höga naturvärden såsom den utförda miljöutredningen visar. Genom att bibehålla områdets unika karaktär bidrar det till en mångfald inom ett annars mer likriktat större omgivande område.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

- *Bevara natur*

#### 49. Fastighetsägare till Kyvik 4:262

Det är positivt att ändringar gjorts avseende de grönområden/allmänna platser som ritats in på enskilda tomter där bostäder är belägna.

Dagvatten borde vara en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen har enligt samrådsyttrandet krävt att en ytterligare utredning ska tas fram för att utreda förutsättningarna för dagvattenhanteringen. Någon acceptabel sådan kan fastighetsägaren ej finna i planhandlingarna.

Även ansvarsbiten när det gäller vad som åligger samfällighetsföreningen respektive Kungsbacka kommun är mycket luddig och måste tydliggöras i planförslaget.

I granskningsförslaget har det tillkommit 5 st nya byggrätter utöver de 7 som fanns med i samrådsförslaget. Det saknas en beskrivning om varför dessa är lämpliga. Det finns inte

heller något i planen som nämner någon utredning när det gäller de andra ca 23 tomter som skulle kunna vara föremål för att få en byggrätt och som uppfyllde kravet på de föreslagna 2000 m<sup>2</sup>. Vilka överväganden ligger till grund till det som gjorts? Efterlyser även vilka ställningstagande som gjorts när det gäller de andra tomterna som skulle kunna vara föremål för byggrätt. Har kommunen varit ute på plats och tittat på de verkliga förhållandena tillsammans med expertis eller bara arbetat framför dator med det material i form av kartor m.m som finns tillgängliga? Denna del av planförslaget är ofullständigt och inte genomtänkt eller genomarbetat.

Tomtstorleken är en rekommendation att gå efter och inte ett måste. En luftig karaktär kan erhållas även om man skulle minska ner tomtarean. Eftersom planen bara föreslår ett fåtal byggrätter i ett relativt stort område så blir det ju per automatik hur mycket luft som helst. Planen kunde ha föreslagit 1500 m<sup>2</sup> och det hade inte gjort någons skillnad i den totala luftigheten.

Gällande Kyvik 4:262 anger planbeskrivningen att området är gulmarkerat och ger möjlighet till tomträtt. Enligt plankartan är dock endast Attefallshus eller friggebod möjlig att uppföra. Detta är både anmärkningsvärt och motsägelsefullt. Fastighetsägaren efterfrågar en förklaring till detta.

Kommunen skriver att barnens synpunkter är viktiga och att sakägare ska fråga barn i sin närhet vad de tycker om förslaget. Hur gamla ska de tillfrågade barnen vara? Vilka frågor ska ställas? Kan barn sätta sig in i innehållet av en detaljplan, när det finns vuxna som inte ens kan detta? Detta är besynnerligt.

Detaljplanen innehåller så många brister att fastighetsägaren ställer sig emot förslaget.

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens bedömning att detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig bebyggelse inom Kyvik 4:262.*

*Granskningsförslaget innehåller samma antal nya byggrätter som samrådsförslaget.*

*Övriga synpunkter noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

#### **50.Fastighetsägare till Kyvik 4:263**

Dagvatten borde vara en kommunal angelägenhet att lösa. Trots påtryckningar från fastighetsägarna har kommunen förbisett detta. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande krävs ytterligare en dagvattenutredning.

I granskningsförslaget har det tillkommit 5 st nya byggrätter utöver de 7 som fanns med i samrådsförslaget. Det saknas en beskrivning om varför dessa är

lämpliga. Det finns inte heller något i planen som nämner någon utredning när det gäller de andra ca 23 tomter som skulle kunna vara föremål för att få en byggrätt och som uppfyllde kravet på de föreslagna 2000 m<sup>2</sup>. Vilka överväganden ligger till grund till det som gjorts? Efterlyser även vilka ställningstagande som gjorts när det gäller de andra tomterna som skulle kunna vara föremål för byggrätt. Myndigheter är enligt objektivitetsprincipen skyldiga att styrka att de i alla lägen agerat sakligt och opartiskt vilket inte går att utläsa i detta fall. Denna del av planförslaget är ofullständigt.

När det gäller tomtstorlek behöver detaljplanen hitta en bättre balans mellan det allmänna intresset att bevara områdenas unika karkatär och den enskildes möjlighet att på ett varsamt sätt utveckla sin fastighet efter sina egna behov.

Tomtstorleken är en rekommendation och inte ett måste. Det bör vara varje fastighets förutsättningar som utgör tomtstoleken. En normal villatomt brukar ligga mellan 700–1000 m<sup>2</sup>, vilket är tillräckligt för att ge en luftig karaktär.

Gällande Kyvik 4:262 anger planbeskrivningen att området är gulmarkerat och ger möjlighet till tomträtt. Enligt plankartan är dock endast attefallshus eller friggebod möjlig att uppföra. Detta är både anmärkningsvärt och motsägelsefullt. Fastighetsägarna efterfrågar en förklaring till detta.

I övrigt hänvisar fastighetsägarna till tidigare inskickat yttrande. Detaljplanen bestrids i sin helhet.

#### **Kommentar:**

*Granskningsförslaget innehåller samma antal nya byggrätter som samrådsförslaget.*

*Övriga synpunkter noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

#### **51. Fastighetsägare till Kyvik 4:266**

Anser att kommunen verkar glömt bort de önskemål och synpunkter som fastighetsägare tidigare inkommit med. I övrigt hänvisar fastighetsägaren till de tidigare synpunkter denne tidigare lämnat, samt instämmer i yttrandet från Kyvik 4:262.

Att som kommun gå vidare med detta förslag till detaljplan trots det tunna underlaget och hänsynslösheten gentemot de enskilda fastighetsägarna inom området skulle vara djupt oroväckande.

**Kommentar:**

*Synpunkterna noteras.*

*I övrigt hänvisas till de samlade svaren i början av dokumentet:*

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

## Revideringar

Planförslaget har reviderats enligt följande:

- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterliga skäl för upphävande av strandskydd inom de områden som föreslås få nya byggrätter. Kompletteringen har gjorts i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Med anledning av byggnadsnämndens beslut 2022-09-14, § 435, gällande positivt förhandsbesked inom Kyvik 4:35 ändras detaljplanens reglering av minsta fastighetsstorlek från  $d_4$  (2000 m<sup>2</sup>) till  $d_2$  (1150 m<sup>2</sup>) inom nuvarande Kyvik 4:35. Utnyttjandegraden ändras från  $e_1$  (15%) till  $e_2$  (20%).

Utöver dessa har mindre förtydligande och kompletteringar gjorts i planhandlingar.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.