ANTAGANDEHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för skolverksamhet och bostäder inom fastighet Kyvik 5:333 m.fl. i Kullavik

Planbeskrivning för detaljplan för skolverksamhet och bostäder inom Kyvik 5:333 m.fl. inom Kullavik

Upprättad 2022-05-13

Diarienummer 2021-00003

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Handläggare

Magnus Björned, Planarkitekt 0300-83 45 87, magnus.bjorned@kungsbacka.se

Jakob Lundwall, Exploateringsingenjör, 0300-83 40 61 jakob.lundwall@kungsbacka.se

Handlingar:

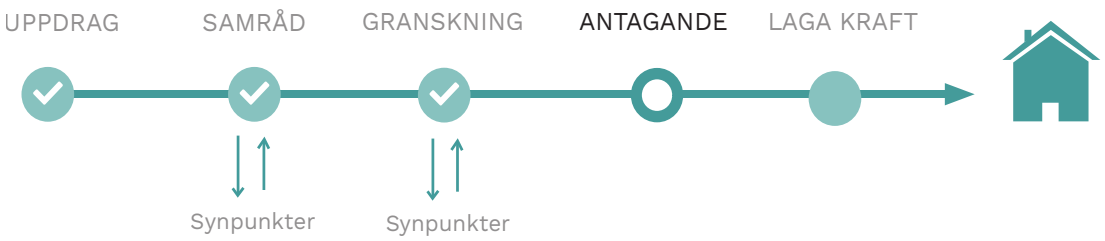
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta (preliminär)
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Bullerutredning, Ramboll 2021
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2021
- Undersökning av miljöpåverkan, Kungsbacka kommun 2021

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd, september-oktober 2021
- Granskning, kvartal 1 2022
- Antagande, kvartal 2 2022



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget....4

Planprocessen....5
Vad är en detaljplan?....5
Detaljplaneprocessens olika steg....6

Bakgrund....7
Uppdrag....7
Planens syfte och huvuddrag....7
Läge, areal och markägoförhållanden....7

Tidigare ställningstaganden....8

Förutsättningar....8
Mark och natur....8
Ekosystemtjänster....9
Social hållbarhet - nulägesanalys....10
Bebyggelseområden....12
Gator och trafik....14
Teknisk försörjning....14
Hälsa och säkerhet....15

Detaljplanens innebörd....16
Inledning....16
Bebyggelse....16
Trafik och parkering....17
Friytor och rekreation....18
Teknisk försörjning....18
Hälsa och säkerhet....19

Överväganden och konsekvenser....21
Nollalternativ....21
Miljökonsekvenser....21
Sociala konsekvenser....22

Beskrivning av planbestämmelser....24
Användning av kvartersmark....24
Egenskapsbestämmelser....24
Administrativa bestämmelser....26

Genomförandebeskrivning....27
Inledning....27
Organisatoriska frågor....27
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning....27
Fastighetsrättsliga konsekvenser....28
Avtal....29
Bevarande....29
Tekniska frågor....29
Ekonomiska frågor....30

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för befintlig skolverksamhet att fortsätta bedriva sin verksamhet och samtidigt ge fortsatt möjlighet för att området i en framtid skulle kunna omvandlas till ett bostadsområde. Vidare är syftet att säkerställa ett bevarande av kulturhistoriska värden på en äldre byggnad inom planområdet.

Intentionen med planförslaget är i första hand att inte göra några förändringar i området, utan ge möjlighet för en bygglovsansökan för befintlig verksamhet. Planen ger möjlighet för befintlig skolverksamhet att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Planen medför inga ytterligare byggrätter jämfört med vad som möjliggörs idag. Skolbyggnad och bostäder kommer inte kunna finnas samtidigt på platsen. Om området i en framtid görs om till bostäder kommer skolverksamheten att avslutas.

Planområdet omfattar en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skolbyggnaden i den nordöstra delen av planområdet omfattar en skolbyggnad från mitten av 1800-talet.

Planen går i linje med gällande översiktsplan för Kungsbacka kommun.

Planprocessen

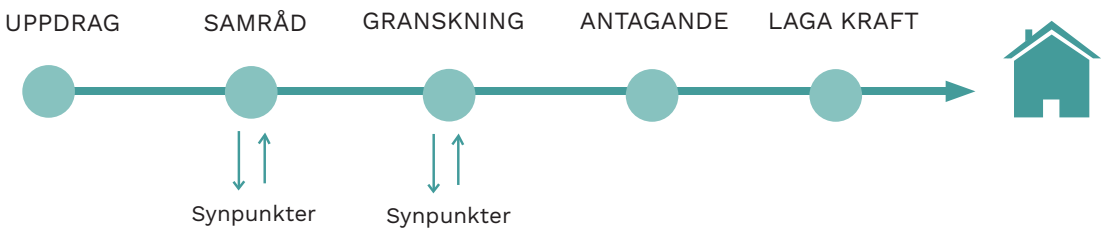
Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Förvaltningen för service kom i september 2019 in med en ansökan om planbesked för att låta befintlig skolverksamhet inom området vara kvar. Gällande detaljplan reglerar användningen kvartersmark för bostäder men området har under lång tid omfattats av skolverksamhet. Förvaltningen för service har haft tillfälliga bygglov som stöd för att bedriva verksamheten. De tillfälliga byggloven kan nu inte förlängas.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2021-05-21 §144 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för skolverksamhet och bostäder inom Kyvik 5:333 m.fl. i Kullavik. Byggnadsnämnden gav samtidigt förvaltningen samrådsbeslut.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra möjligt för befintlig skolverksamhet att kunna fortsätta bedrivas. Detaljplanen syftar även till att låta befintlig markanvändning; kvartersmark för bostäder vara kvar. Intentionen är att skapa en detaljplan som är flexibel och fortsatt kan användas även om behovet att skolverksamheten i en framtid skulle försvinna. Vidare är syftet att säkerställa ett bevarande av kulturhistoriska värden på en äldre byggnad inom planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Kullavik strax öster om Kullaviks centrum. Planområdet omfattar cirka 4500 kvadratmeter. Fastigheterna inom planområdet är följande;

1. Kyvik 5:333
2. Kyvik 5:334
3. Kyvik 5:335
4. Kyvil 5:336
5. Del av Kyvik 5:88

Samtliga fastigheter ägs av Kungsbacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust.

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Kullavik i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan S84. I detaljplanen regleras användningen kvartersmark för bostäder samt allmän plats för väg och park.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Detaljplanområden är beläget ca 22-30 meter över havsnivå och består till största del av en bergslänt som sluttar från en höjd i väster och ner mot öster.

Planområdet utgörs av två stycken skolbyggnader samt tillhörande skolgård. Skolgården kan fungera som en god plats för närrekreation. Den naturlika delen av planen bedöms ha höga rekreativa värden.

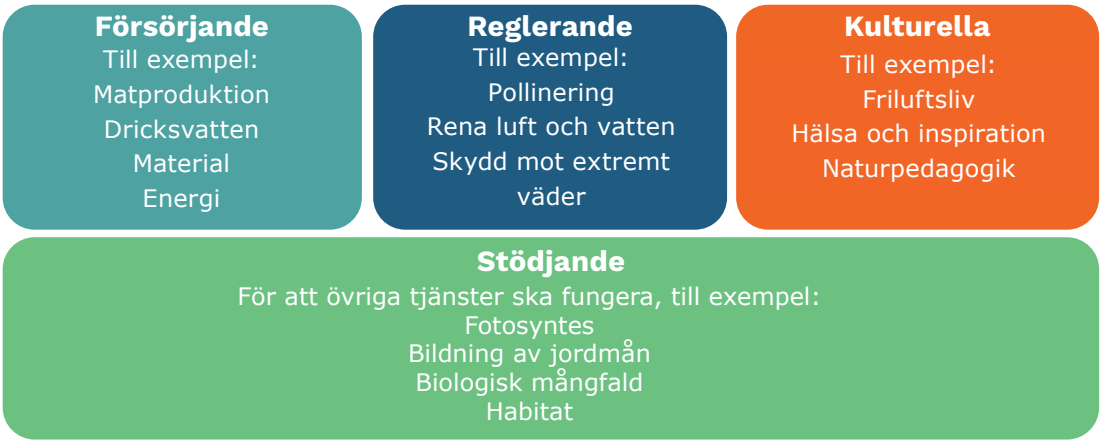
Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan (2021) omfattar planområdet inga direkta naturvärden. Det finns en del äldre träd inom planområdet vilket kan skapa ett socialt värde. Direkt nordväst om planområdet finns ett större naturområde med inslag av berg-i-dagen, vilket kan fungera som en god plats för närrekreation.

Ekarna på fastighet 5:88, 5:333 samt 5:335 växer i sydostlig riktning i tunn jordmån där sten från berget blottlägger sig på många håll. På platsen växer även ask och alm som är rödlistade samt idegran som är fridlyst. Ek verkar dominera på platsen som är ett litet berg på ca 1,5 hektar omgivet av fastigheter. Tillgängligheten är knapp vilket är synd på en sådan fin plats med vacker utsikt över delar av Kullavik. Flertalet ekar har håligheter och det finns gott om död ved vilket bådar gott för en framtida utveckling av höga naturvärden.

Skogen ligger inom flertalet fastigheter varför det vilar ett ännu större ansvar hos respektive fastighetsägare att vårda skogen på ett sådant vis att det får möjlighet att utvecklas till en skog med höga naturvärden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:



Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse berikas av mångfald.

Stödjande ekosystemtjänster möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. De stödjande ekosystemtjänsterna levererar sällan direkta tjänster utan utgör istället grunden för de övriga grupperna av ekosystemtjänster. Det handlar bland annat om processen som skapar ny jord för grödor att växa i, fotosyntesen som skapar syre och biologisk mångfald som ger både ökade möjligheter för pollinering och bidrar till att öka vårt välmående.

Inom planområdet bedöms det idag finnas ekosystemtjänster inom grupperna reglerande, kulturella och stödjande. Det finns stora gamla träd i området som bidrar med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Träden bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande). Den västra delen av planområdet är obebyggd och används som friyta för skolbarnen. Enligt samtal med pedagog under platsbesök i maj 2021, används området ibland för naturpedagogik (kulturella).

Ett genomförande av detaljplanen kan ha en negativ inverkan på ekosystemtjänster då det finns risk att vissa av träden kan komma att fällas. Bedömningen är att det inte finns incitament till att sätta tvingande planbestämmelser för att bevara träden. Det är dock positivt att vid en utveckling av platsen värdesätta och att så långt som möjligt bevara de stora träd som finns. Ett gammalt träd bidrar på flera olika sätt mer ekosystemtjänster och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Om ett träd ändå behöver fällas är det positivt om det ersätts med ett nytt träd. Ett genomförande av detaljplanen i form av byggnation av bostäder, kan också ha en negativ inverkan på ekosystemtjänster. Vid bostadsbyggande i de västra fastigheterna kan det finns behov av sprängning på del av fastigheterna vilket exempelvis kan ha negativ inverkan på de kulturella ekosystemtjänsterna.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av två byggnader som idag används för skolverksamhet samt tillhörande utemiljö. I närtid finns inga planer på att området kommer att förändras utan den huvudsakliga intentionen med projektet är att ge möjlighet för befintlig verksamhet att kunna fortsätta bedrivas inom planområdet. Detaljplanen föreslår, i likhet med gällande detaljplan, ge möjlighet för byggrätt även i de västra fastigheterna inom planområdet. Om dessa fastigheter i en framtid bebyggs kan landskapsbilden förändras. Höjden på dessa byggnader regleras så att de ska passa in i befintlig landskapsbild. Marknivån är dock något högre inom dessa fastigheter vilket innebär att eventuella framtida byggnader kommer ligga högre upp än befintlig exploatering.

Rekreationsvärden bedöms finnas i det större naturområdet i direkt anslutning till planområdet. Här finns större träd och stenblock, liggandes i en sluttning från nordväst mot sydöst.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt Länsstyrelsens MIFO-databas eller enligt förvaltningen för Bygg och Miljö i Kungsbacka.

Radon

Jordlagren inom området består av glaciallera vilket är att betrakta som en mycket tät jordart, detta hindrar generellt transmission av markluft och hindrar på så vis potentiell radonavgång. Tillsamman med bergmassans låga radiumhalter samt de förhållandevis tunna jordmäktighet så ligger detta till grund för bedömningen att det inte finns några förutsättningar för radonrisk i markluft (Norconsult, 2021).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är framtagen av Norconsult (september 2021). Sammanfattningsvis bedöms marken vara stabil. Lutningsförhållande för marken med lerjordar är inte brantare än 1:10. Inga vallar, upplag eller liknande som kan utgöra stabilitetsrisk har noterats inom planområdet. Det finns inte heller några potentiella riskblock som påverkar detaljplanen eller kräver någon åtgärd.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Planområdet består av två bebyggda fastigheter med skolverksamheter och tillhörande utemiljöer. Området är beläget i ett renodlat villaområde med endast äganderätter och bostadsrätter. Vid jämförelse med kommunen generellt är det en högre andel i den övre medelåldern som bor i området och de har en högre utbildningsnivå där ungefär hälften har en eftergymnasial utbildning jämfört med kommunens generella nivå på 32%. Likt resten av kommunen är variationen i fråga om födelseland låg i området, cirka 89% är födda i Sverige och den generella nivån i Sverige ligger på cirka 80%.

Strax nordöst om planområdet är det mer variation av upplåtelseform och typ av byggnader. Här finns ett större relativt nybyggt område med blandade upplåtelseformer, villor, bostadsrätter och hyresrätter. Här finns även bostäder med särskild service, ett vård- och omsorgsboende samt en förskola.

Knappt en kilometer väster om planområdet finns servicefunktioner i form av matbutik och restaurang. Ytterligare väster om det finns den kommunala idrottshallen Kullavikshallen med tillhörande gräsplaner. Idrottshallen används till olika idrottsaktiviteter likt innebandy och basket.

Vardagsliv

Området är beläget på cykelavstånd till Kullaviks olika centrumfunktioner som matbutik och idrottsverksamheter. Området ligger kollektivtrafiknära med avgångar mot Särö och mot Göteborg vilket skapar en möjlighet för ett gott vardagsliv.

Planområdet i sig fungerar som både en skola och som en arbetsplats, de huvudsakliga målgrupperna är således elever och pedagoger. För de 50 elever och tillhörande pedagoger som spenderar sin vardag på platsen, är dess utformning av stor betydelse. Vid samtal med elever och pedagoger under ett platsbesök i maj 2021 framkom det att både elever och pedagoger trivs bra på platsen. Särskilt uppskattat är den västra delen av skolgården som har naturkaraktär.

I förlängning av den västra delen av skolgården finns ett skogsområde. Området är naturlikt med tät växtlighet, berghällar och stenar. Tillgängligheten till området är relativt låg med få, svårtillgängliga stigar. Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns naturområdet Kullavik-Hålan som är ett stort skogbeklätt naturområde för rekreation och friluftsliv. Tillgängligheten till naturområdet är god och området genomkorsas av stigar.

Trygghet

Området utgörs av en skola med tillhörande skolgård. Området är beläget i ett bostadsområde med villor och avskärmas av två vägar, Klockstigen och Gamla Särövägen. Skolverksamheten bidrar till att det blir rörelse i området under dagtid. Kvällar och helger är området oanvänt, men då är de boende i de kringliggande villorna/bostadsområde i regel hemma och rör sig i området.

Skolgården är avskärmad från Klockstigen med staket och en grind. Syftet med staketet är troligtvis att minimera risken att skolbarn springer från gården ut på gatan. Barn och vuxna kan uppfatta staketet som en trygghet. Grinden mitt på staketet har ett lås som är lätt att öppna. Vid platsbesöket i maj 2021 ställde en person som besökte platsen sig frågande till om den var för lätt att öppna, hon undrade över risken att grinden öppnas och barnen springer ut på vägen. Pedagogerna och eleverna uttryckte inte det som en potentiell risk.

Klockstigen är en återvändsgata med relativt lite trafik. I samband med att barnen ska börja och sluta för dagen så är det mycket bilar i rörelse. I maj år 2021 genomförde en trafikingenjör från Förvaltningen för teknik ett platsbesök och bedömde att angöring med bil för att hämta- och lämna skolbarnen fungerar tillfredsställande . Vägarna är skyltade och trafikanterna verkar följa de skyltade kraven.

Vid samtal med elever och pedagoger under platsbesöket i maj 2021 framkom det att en viktig aspekt för trygghetskänslan inom området handlar om den jämförelsevis lilla grupp människor som befinner sig på platsen. En pedagog beskrev att storleken på gruppen gör det enklare för barnen och för pedagogerna att få en samhörighet. På skolan känner eleverna varandra, här blir de egna individer och får ta plats. Sikten över skolgården är relativt god. Pedagogerna menar att det låga antalet barn och skolgårdens storlek ger goda förutsättningar för att ha överblick över gården och barnen, samtidigt som barnen upplever att de kan fritt kan röra sig över ytan.

Mobilitet

Planområdet ligger i nära anslutning till större vägar med goda förbindelser av kollektiva färdmedel både mot Göteborg och mot Särö. I direkt anslutning till planområdet finns goda gång- och cykelvägar i riktning mot alla väderstreck.

Förskolegården kan delas upp i två delar; den östra delen är gården kring byggnaderna och den västra delen är gården i skogen. I den östra delen är marken tillrättalagd och grusad, här återfinns bland annat en fotbollsplan, en sandlåda och gungor. Marken har en lätt sluttning i öst-västlig riktning. För en person med rullstol eller liknande skulle det vara svårt att röra sig i den östra delen då det på flera platser är stor lutning. Den fysisk utemiljön är inte tillgänglighetsanpassad då begränsningar finns att ta sig runt skolbyggnaderna samt i det kuperade landskapet.

Den västra delen av skolgården är skogsområdet, här är marken naturlig med stenhällar, gräs och jordområden. Här återfinns stora träd, kojor av naturmaterial och olika 'gömställen'. Området avgränsas av en vitmålad prickad linje. Barnen förklarar under platsbesöket i maj 2021 att de inte får gå förbi prickarna. En pedagog förklarade att de kan ha översikt över barngruppen så länge de håller sig inom det avgränsade området. Det västra området skapar möjlighet för barn att utmana sin individuella mobilitet, det finns många naturliga hinder i miljön. Barnen beskrev under platsbesöket att det finns exempelvis 'klätterväggar' och 'trappor' i området, vilket avser naturligt skapade områden i miljön som barnen använder för just dessa aktiviteter. Området är inte fysiskt tillgängligt för personer i rullstol.

Samvaro

Planområdets nuvarande utformning har en god funktion för samvaro för skolbarnen och för pedagogerna. Dagtid under vardagar har området funktionen skola och fungerar gott för den verksamheten. Här finns naturområdet i väster som lockar till lek. Ett antal barn berättade under platsbesöket i maj 2021 att de uppskattar naturområdet, de benämner de naturliga hindren som en extra bra aspekt. Barnen berättade att hinder exempelvis kan vara svåra klippor att klättra upp eller ner för eller träd att klättra i. En pedagog berättade vidare att 'hinder' är något som barnen ofta pratar om och att hon såg det som om att de letar efter utmaningar i leken. För lugnare lek beskrev barnen under platsbesöket att de kojor de byggt upp är ställen de kan 'gömma sig på' och 'prata hemlisar'.

Det är oklart om området nyttjas utanför skolans öppettider. Skolgårdar tenderar att locka till ungdomshäng under de timmar som skolan inte är öppen, men det är oklart om gården har den funktionen på denna plats.

I planområdets närområde finns ett mindre antal mötesplatser.. Exempelvis kan naturområdena både direkt norr om området och strax söder om området vara goda platser. Dessa områden kan locka personer i olika åldrar och med olika bakgrund.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar idag två skolbyggnader samt tillhörande gård. Den ena bygganden är uppförd någon gång på 1990-talet, den andra byggnaden är uppförd under 1800-talets mitt (se bild nästa sida). Båda byggnaderna är byggda i ett plan. Mer om den äldre byggnadens kulturhistoriska värden beskrivs i nästa stycke.

Kulturhistoria

Inom planområdet ligger en skolbyggnad med höga kulturhistoriska värden. Byggnaden uppfördes som skola någon gång under 1800-talets mitt. Byggnaden finns med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och har där klassningen B, vilket innebär att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde utifrån ett regionalt perspektiv. Det innefattar, förutom byggnadshistoriskt värde även identitetsvärde och samhällshistoriskt värde som bland annat yttrar sig i att byggnadens ursprungliga funktion som skola gäller än idag.

Byggnaden har en tidstypisk, enkel och avskalad karaktär med en hög stensockel, fasader av stående locklistträpanel, fina profilerade taktassar och rött lertegel på taket (se bilder nedan). Flera fönster är original med ursprungligt glas. Byggnaden är i gott skick. Under åren som gått har ett antal olika renoveringar av byggnaden utförts. Viss fasadpanel har bytts ut till nyare samt vissa av fönstren har bytts ut och ersatts av nya, tvådelade som inte samspelar med den äldre utformningen.

Vid ändring/om- eller tillbyggnad ska antikvarisk expertis medverka för att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden.

Foton över kulturhistoriskt värdefull byggnad från 1800-talets mitt. Fotat av Sofia Larsson

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns en kommunal skola. I Kullavik centrum, beläget cirka 1 kilometer väster om planområdet, finns en idrottshall och fotbollsplan. Halvvägs till Kullavikscentrum finns en förskola, matbutik och en pizzeria. Strax nordöst om planområdet finns ett nybebyggt område med vård- och omsorgsboende och förskola.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till Klockstigen med koppling till Gamla Särövägen och vidare mot Kullaviksvägen. Gamla Särövägen och Kullaviksvägen har busstrafik med täta avgångar både mot Särö och mot Göteborg. I nära anslutning till området finns det gång- och cykelvägar vilket ger en god tillgänglighet för otrygga trafikanter.

Då området används som skola med tillhörande gård avhåller det allmänheten frånområdet då platsen upplevs som privatiserat. I den västra delen upp mot skogsområdet finns ingen tydlig gräns med staket eller liknande, vilket gör att området från skogen sett kan uppfattas som semiprivat. Mot Klockstigen finns staket och en grind, vilket kan ge en upplevd trygghet i fråga om att barnen inte kan springa rakt ut på vägen.

Runt byggnaderna är den fysiska tillgängligheten relativt dålig. Det är grusvägar och i vissa fall höga sluttningar vilket kan göra det svårt att ta sig fram med rullstol eller liknande. Till den södra byggnaden finns en ramp som ger en högre tillgänglighet. Den norra byggnaden har endast trappor som entré vilket ger sämre tillgänglighet.

Gator och trafik

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram och bilagt handlingarna (Förvaltningen för Teknik, 2021). Planområdet ligger vid Klockstigen som är en mindre lokalgata. In- och utfart sker från Gamla Särövägen som ansluter till Kullaviksvägen i söder. Österut leder Kullaviksvägen till Kullaviksmotet där vägen ansluter till väg 158, Säröleden. Trafikmängden på Gamla Särövägen uppmättes 2016 till cirka 7 350 fordon/dygn. Trafikmängden på Kullaviksvägen uppmättes 2016 till cirka 2 820 fordon/dygn. Utredningen visar att planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till dess vägar.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets närområde finns ett flertal gång- eller cykelvägar med sträckningar mot Kungsbacka (Kullaviksvägen), Göteborg (Gamla Särövägen) och västerut mot Särö (Kullaviksvägen) (Trafikutredning, Förvaltningen för teknik, 2021). Dessa gång- och cykelvägar nås direkt från planområdet.

Parkering

En bedömning av parkeringssituationen har tagits fram och beskrivs i Trafikutredningen (Förvaltningen för teknik, 2021). Längs med Klockstigen finns 15-mintersparkeringar längs den norra sidan av gatan. Det finns även en parkeringsficka med plats för sju personbilar på den södra sidan av Klockstigen. Dessa är oreglerade med används av skolans personal. Allmän cykelparkering saknas i anslutning till planområdet, cyklar parkeras idag innanför skolans staket.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är *Kullaviksvägen* som ligger längs Kullaviksvägen strax söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje X3 mellan Gråbo-Göteborg-Särö med hög turtäthet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattenledning finns framdraget och har tillräcklig kapacitet för nuvarande skolverksamhet samt framtida eventuella bostäder. Vid ny- och ombyggnation ska Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy och riktlinjer efterföljas.

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvatten finns framdraget och kapaciteten bedöms som tillräcklig för nuvarande skolverksamhet samt vid framtida eventuella utbyggnad av bostäder.

Brandvattenförsörjning

Brandpost finns intill planområdet och har en kapacitet att klara 10 l/s. Uppmätt flöde i brandposten maj 2021 var 24 l/s.

Avstämning med räddningstjänsten har gjorts i juni 2021. Deras bedömning var då att flödet och brandposternas placering var bra vilket bekräftades i deras samrådsyttrande.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark för el och tele. Det finns även ett kabelskåp inom Kyvik 5:334.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i korsningen Klockstigen/Gamla Särövägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken knappt en kilometer väster om planområdet. Avfallsbil för hushållssopor kör in och vänder längst in på Klockstigen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Naturvårdsverket har publicerat riktvärden för trafikbuller på nya skolgårdar. Med ny skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som tas i drift eller inkommer som remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten efter det att denna vägledning publicerats, september 2017. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Ramboll, 2021).

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Geoteknik

Detaljplaneområdet ligger enligt SGUs kartering inom ett område som har förutsättningar för skred. Planområdet har därför undersökts ytterligare genom ett platsbesök av sakkunnig på Norconsult. Sammantaget bedöms området inte utgöra någon risk för skred eller påverkan på detaljplanen. Läs vidare i framtagen geoteknisk utredning (Norconsult, 2021) för mer specifik information.

Bergsslänterna är naturligt stabila hällar formade av glacialerosion vilket medför en låg blockbildning i bergmassan, av de få block som återfinns i området så ligger samtliga stabilt. Det finns inga potentiella riskblock som påverkar detaljplanen eller kräver någon åtgärd.

Vid eventuellt framtida bergschaktning som utgör förändrade förutsättningar så rekommenderas en förnyad bedömning av bergmassans stabilitet.

Uppförandet av planerade byggnader rekommenderas utföras radonskyddande.

Ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

Detaljplanens innebörd

Inledning

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

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att befintlig skolverksamhet ska vara kvar. I likhet med gällande detaljplan syftar den nya detaljplanen till att ge en möjlighet för en framtida exploatering av bostäder i området, om totalt fyra tomter. Intentionen med möjligheten är att skapa en flexibel detaljplan som ska fungera över tid. Om det i en framtid inte skulle finnas behov att ha kvar skolverksamheten kan befintlig bebyggelse omvandlas till bostäder och de två idag obebyggda fastigheterna i väster kan exploateras med ytterligare två bostäder.

Om området i en framtid kommer exploateras med bostäder kommer skolverksamheten att upphöra. Det finns inte tillräckligt med friytor för att både kunna ha skolverksamhet och samtidigt exploatera två av fastigheterna för bostäder.

Ny bebyggelse ska utformas med karaktärsdrag som passar in i kulturmiljön. För att nya byggnader ska passa in i kulturmiljön ska de uppföras med sadeltak i form av röda lertegelpannor samt med stående träpanel. Ny bostadsbebyggelse ska även anpassa sig till det kuperade landskapet och schaktningar samt större utfyllnader ska undvikas. Befintliga träd i väster ska bevaras i möjligaste mån vid en exploatering av nya bostadshus.

Radon

Jordarten och jordmäktigheten är sådan att det inte bedöms finnas förutsättningar för radonrisk i markluft. Inga särskilda åtgärden bedöms nödvändiga.

Berggrunden som helhet klassas som lågradon och det bedöms inte föreligga någon förhöjd radonrisk. Inga särskilda åtgärden bedöms nödvändiga.

Vid grundläggning direkt på berggrund innehållande uran finns alltid en risk att radongas ackumuleras under tid, lågradonhaltig berggrund innebär dock att risken för ackumulation är liten förutsatt att det finns någon form av ventilation. En allmän rekommendation är följande:

• Uppförandet av planerade byggnader rekommenderas utföras radonskyddande (Clavensjö & Åkerblom, 2004). Radonskyddande grundkonstruktion innebär till exempel att grundläggning görs på betongplatta där rörgångar och håltagning tätas från genomströmning av markluft, detta är i stort sett alltid är fallet vid modern bostadsbyggnation.

• Eventuellt tillfört material som till exempel fyllnadsmassor bör ha liknande eller bättre strålningsegenskaper än berggrunden för att inte bidra till en ökad radonrisk. För utifrån tillfört grundläggningsmaterial bör aktivitetsindex och radiumhalt deklareras av leverantör, alternativt fastställas på plats baserat på mätning med gammaspektrometer.

Grundläggning

Vid eventuell framtida exploatering av nya bostäder behöver en ytterligare geoteknisk utredning tas fram där passande grundläggningsmetoder specificeras.

Trygghet och tillgänglighet

Tillgängligheten i fråga om gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik planeras inte förändras då befintlig tillgänglighet är god.

I detaljplanerabetet har brister i den fysiska tillgängligheten kring de befintliga skolbyggnaderna uppmärksammats samt möjlighet att nyttja den norra delen av skolgården mot skogen. Förbättringsmöjligheter och åtgärder kommer inte att hanteras eller beskrivas i detaljplanerarbetet men bör ses över av förvaltarna av skolornas gårdar för att förbättra tillgängligheten inom skolgården påsikt.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en äldre skolbyggnad, mer information om byggnaden finns under bebyggelse i tidigare kapitel. Byggnadens kulturhistoriska värden föreslås skyddas med planbestämmelser i plankartan med syfte att bevara de kvaliteter som byggnaden har samt ge riktlinjer för eventuella om- och tillbyggnader. Mer om dessa beskrivs under avsnittet planbestämmelser.

Vid en eventuell framtida renovering av byggnaden är det önskvärt att vissa delar av byggnaden som avviker från ursprungliga utformning återställs, såsom ursprungligt utformad fasadpanel och fönster. Eventuella förändringar på byggnaden ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på behov av kommersiell eller kommunal service.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras på samma sätt som det görs idag, via Klockstigen från Gamla Särövägen i öster. Från Gamla Särövägen nås Kullaviksvägen som åt väster leder vidare till Kullavik och åt öster ansluter till väg 158.

Om området i en framtid exploateras med bostäder sker angöring till de idag obebyggda fastigheterma Kyvik 5:333 samt Kyvik 5:335 via ny angöringsväg som lämpligen placeras inom Kyvik 5:88, mellan befintliga skolbyggnader.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer inte härleda någon förändring på gång- och cykeltrafiken och inte heller någon utbyggnad av befintlig struktur.

Parkering

Parkeringssituationen har studerats i trafikutredningen (Förvaltningen för Teknik, 2021). Planförslaget föreslår inga ytterligare parkeringsplatser. Behovet av parkeringsplatser delas upp mellan personal, besökare och leveranser och befintliga parkeringsplatser och den sammanfattade bedömningen är att inga ytterligare parkeringsplatser för bilar behövs. Däremot hade det varit fördelaktigt med ytterligare parkeringsplatser för cyklar.

Om området i en framtid exploateras med bostäder ska parkeringsbehovet lösas inom respektive fastighet och därmed inte påverka utformningen av Klockstigen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig busstation med avgångar både mot Kullavik/Särö och mot Göteborg. Planförslaget medger ingen nyexploatering som skulle ge underlag för ytterligare avgångar.

Friytor och rekreation

Natur

Planområdets västra del omfattas av två obebyggda fastigheter vilka är naturområden idag. Intentionen med detaljplanen är primärt att låta befintlig skolverksamhet fortsätta att bedriva sin verksamhet. I det fallet kommer fastigheterna med naturområden att bibehållas. Detaljplanen kommer också fortsatt ge möjlighet för exploatering för bostadsändamål av dessa två fastigheter. I det fallet kommer naturområdet inom planområdet mest troligt att försvinna. Nya byggnader kan däremot placeras på ett sätt så att befintliga träd kan bevaras i möjligaste mån. Lämpliga skyddsåtgärder ska uppföras för att skydda träden vid byggskedet i möjligaste mån.

En eventuell exploatering av platsen kommer medföra avverkning av ett flertalet ekar i storlek 45-65 cm i diameter. Eventuell sprängning kommer även ha en negativ påverkan på sparade träd samt att vattenflödet kan komma att rubbas. Med tanke på ekens långsamma adaption till förändring kan resultatet bli att ännu fler träd behöver avverkas efter byggnation.

Lek

Likt förra stycket så är nuvarande användning naturområde och skolgård. Intentionen med detaljplanen är i huvudsakligen att låta befintlig skolverksamhet att kunna fortsätta bedrivas. I det fallet kommer skolgården med lekmöjligheterna att bevaras. Om området i en framtid görs om till ett bostadsområde så kommer området att privatiseras och lekmöjligheterna kommer inte vara offentlig.

Sociala aspekter och åtgärder

En nulägesbeskrivning och en konsekvensbeskrivning av de sociala aspekterna finns beskrivet under avsnittet Social hållbarhet nuläge samt Social konsekvenser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring på befintliga framdragna dagvattenledningar. Ledningarna har tillräcklig kapacitet för nuvarande skolverksamhet och för framtida eventuella bostäder. Vid ny- och ombyggnation ska Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy och riktlinjer efterföljas.

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvatten finns framdraget och kapaciteten bedöms som tillräcklig för nuvarande skolverksamhet samt vi framtida eventuella bostäder.

Brandvattenförsörjning

Nuvarande brandvattenförsörjning bedöms som acceptabel och inga ytterligare brandposter föreslås.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Planförslaget bedöms inte innebär någon ledningsomläggning. Befintligt kabelskåp blir planenligt med planförslaget och underjordiska ledningar säkerställs med u-områden inom delar av planområdet där så anses lämpligt.

Bredband

Ledningsnät för bredband finns framdraget till området.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon vänder på samma sätt som i dagsläget, att den tar sig fram via Klockstigen och vänder längst västerut på vägen, utanför planområdet. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus vid byggnation av bostäder. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Det finns inga kända föroreningar inom området, varken i Länsstyrelsens EBH-karta eller internt hos förvalningen för Bygg och miljö.

Farligt gods

Planförslaget ligger inte i anslutning eller närhet till väg eller järnväg där farligt gods transporteras.

Risk för översvämning/skred

Den geotekniska utredning som är utförd visar att det inte finns några risker avseende stabilitet i jord eller berg. Det råder heller ingen risk för översvämning.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fördon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Ramboll, 2021). Bullerutredningen visar att det i området längs med Klockarestigen har bullervärden som ligger i gränsen för de bullernivåer som är acceptabla för utemiljöer vid skolgårdar. Beroende på vilket sätt de olika byggnaderna kommer klassas i samband med eventuellt framtida bygglovgivning, kommer olika krav ställas på den tillhörande utemiljön. I bullerutredningen beskrivs därav tre olika scenario och vilka krav som ställs;

Scenario 1: Utemiljö för ny skolgård. På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn,

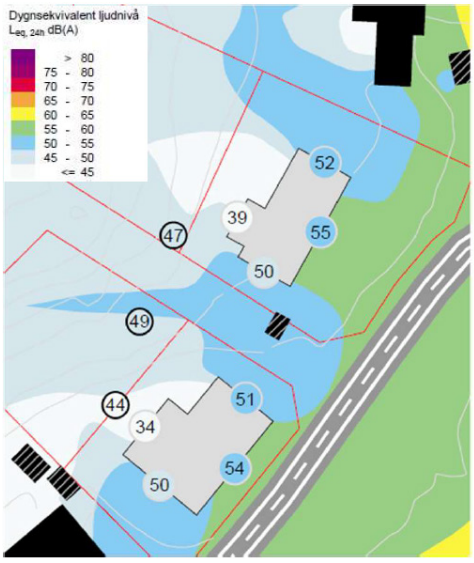
underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor.

Scenario 2: Naturvårdsverket har publicerat riktvärden för trafikbuller på nya skolgårdar. Med ny skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som tas i drift eller inkommer som remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten efter det att denna vägledning publicerats, september 2017.

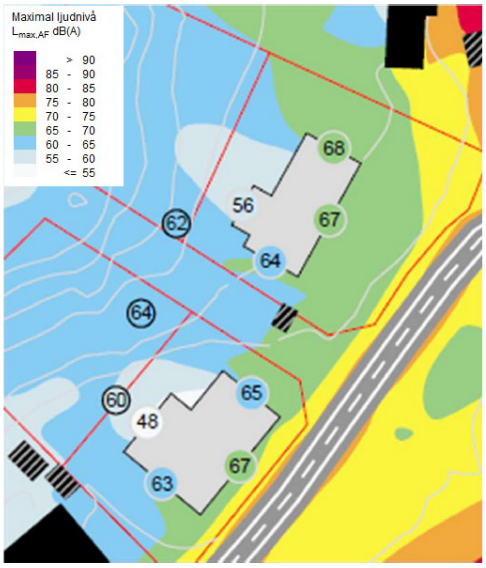
Scenario 3: Ny bostadsbebyggelse. Vid ny bostadsbebyggelse ställs kraven 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bilderna visar att bullernivåerna längs med Klockstigen överskrider riktväderna för buller om scenario 1 kommer tillämpas vid bygglovgivning. I de fall kan bullerdämpande åtgärder komma att behövas. Ett säkerställande av att riktvärden för buller uppnås sker i bygglovsskedet.

Ekvivalent ljudnivå

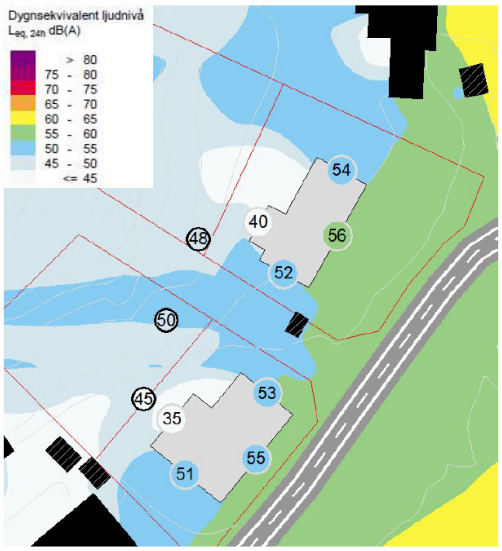


Maximal ljudnivå

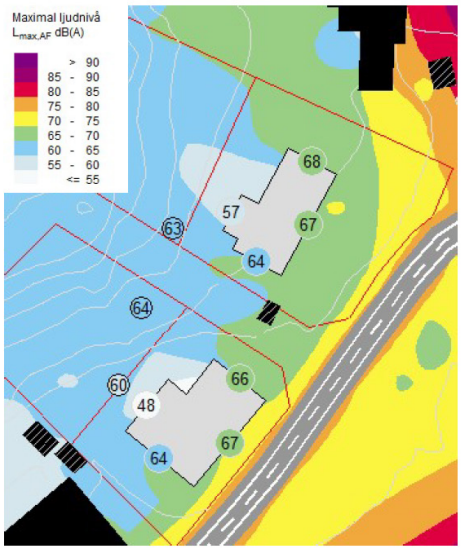


Bilderna visar ekvivalent ljudnivå för 2021 samt maximal ljudnivå för 2021.

Ekvivalent ljudnivå



Maximal ljudnivå



Bilderna visar ekvivalent ljudnivå för 2040 samt maximal ljudnivå för 2040.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte tas fram kan befintlig skolverksamhet inte fortsätta bedriva sin verksamhet inom fastigheterna. Det skapar mindre valmöjlighet för barn och vårdnadshavare i fråga om möjligheten att välja en mindre skola. Om detaljplanen inte tas fram kan området istället omvandlas till bostadsfastigheter.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Kommunen har tagit fram en undersökning för att bedöma om förslag för detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte, undersökningen finns bilagt handlingarna (Kungsbacka kommun, 2021). Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planområdet består idag av bebyggelse och skolgård. Området angränsar till ett grönområde. I en framtid skulle den västra delen av planområdet komma att bebyggas, vilket skulle ha en stor inverkan på att flertalet träd behöver tas ned. Vid byggnation av den västra delen av planområdet skulle det vara fördelaktigt om så många som möjligt av de större träden kan bevaras samt att skyddsåtgärder genomförs under ett eventuellt byggskede av bostäder.

Planområdet omfattas av en äldre skolbyggnad med kulturmiljövärden. Bedömningen är att detaljplanen medför en positiv inverkan på byggnaden då intentionen är att planens bestämmelser ämnar ge ett skydd för byggnaden.

Del av planområdet omfattas av grönstruktur, idag används dessa fastigheter som friyta för skolbarnen. Likt skrivet i tidigare stycke finns det i en framtid möjlighet att bebygga den här delen av planområdet. Nuvarande detaljplan ger samma möjlighet vilket innebär att detaljplanen inte bedöms ge några ytterligare konsekvenser.

Landskapsbild

Bedömningen är att detaljplanen inte kommer ge några konsekvenser avseende landskapsbilden. Höjdryggen sydväst om området är så pass hög att eventuell tillkommen bebyggelse inte kommer förändra landskapsbilden.

Markförhållanden

Inom området finns idag bebyggelse fördelat på två byggnader som används som skolverksamhet.

Planområdet omfattas av berg i dagen och lera. Bedömningen är att förutsättningarna för skred inte bedöms förändras i och med detaljplanens genomförande. En geoteknisk utredning för området finns bilagd planhandlingen.

Det finns inga kända föroreningar i området vilket inte detaljplanens genomförande kommer ha inverkan på.

Vattenförhållanden

Planområdet omfattas inte av något ytvatten. Fastigheterna är anslutna till kommunalt dagvatten. Recipienten för dagvattnet är primärt Kyviksbäcken som inte är en vattenförekomst. Slutrecipient är kustvattenförekomsten; Kräklingeområdet. Bedömningen är att planens genomförande inte har inverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Trafikrelaterade frågor samt hälsa och säkerhet

Vägtrafiken på de kringliggande vägarna avger buller, de är den primära bullerkällan i närområdet. Bullernivåerna har utretts i en utredning under planarbetet (Ramboll, 2021). Bullernivåerna förväntas inte öka i och med planens genomförande.

Planområdet angränsar inte till trafikled för farligt gods och bedömningen är att planens genomförande inte har någon påverkan.

Planens genomförande bedöms i övrigt inte heller ha någon påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Naturresurser

Planområdet omfattas inte av några naturresurser, planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Kungsbacka är med i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och genomför i deras regi återkommande mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i Kungsbacka tätort. I tätorten är luftkvaliteten relativt god. Erfarenhetsmässigt görs bedömningen att planområdet och dess föreslagna användning inte riskerar gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något ytvatten. Fastigheterna är anslutna till kommunalt dagvatten. Recipienten för dagvattnet är primärt Kyviksbäcken som inte är en vattenförekomst. Slutrecipient är kustvattenförekomsten; Kräklingeområdet. Bedömningen är att planens genomförande inte har inverkan på miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Påverkan på Natura 2000

Närmsta Natura 2000 område är Sandsjöbacka naturreservat. Området är beläget cirka tre kilometer från planområdet. Bedömningen är att detaljplanen genomförande inte har något påverkan på Natura 2000-området.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Området där skolan är belägen utgörs av villor. På så vis kan skolan ses som en tillgång för att skapa något större variation i hur markområdet används. Skolans storlek kan ha en viss inverkan på mångfald i fråga om att den utifrån sin storlek bidrar till en mångfald i skolutbudet i området och att den därför uppskattas av barn och vårdnadshavare. Det är en mindre skola som av olika anledningar kan locka vissa människor, exempelvis skapar det en möjlig-

het att vara i en socialt mer avskalad miljö både för pedagoger och barn. Med dessa aspekter som bakgrund finns det flera anledningar till att bevara skolverksamheten i dess nuvarande läge.

Vardagsliv

Eftersom skolan ligger i direkt anslutning till bostäder finns det stor möjlighet för närboende barn och deras vårdnadshavare att ta sig till platsen på cykel eller till fots, vilket kan ha en positiv inverkan för vardagslivet. Det finns fler skolor i Kullavik vilket i sig kan ge en valmöjlighet som kan vara positiv för vardagslivet för barn och för deras vårdnadshavare.

Trygghet

Den nuvarande utformningen av skolgården upplevs i stort som trygg. Den har en vidlyftighet som kan ge barn möjligheten att fritt röra sig, samtidigt som dess utformning och avgränsning ger pedagoger en överblick. Utformningen ställer krav på att barnen förhåller sig till de regler som finns satta, att de inte går utanför den målade markeringen.

Staketet och grinden mot vägen kan inge en trygghetskänsla i fråga om att det tar ner risken i att barnen springer ut från skolgården ut på vägen. Grinden mitt på staketet hade en låsanordning som av en förbipasserande upplevdes som osäker. Låsanordningen skulle med fördel ses över för att ta ner risken i att den öppnas.

Vägen längs med skolgården är en återvändsgata vilket innebär att trafikrörelser på vägen relativt liten. Utformningen av parkeringsytorna i anslutning till skolgården upplevs fungerande och relativt trygga. I vissa fall, exempelvis vid väldigt dåligt väder kan det bli trångt vid parkeringen. Varken kommunens representant från förvaltningen för Teknik, eller pedagoger på skolan anser att det är en anledning till att utöka parkeringsplatserna.

Mobilitet

Nuvarande utformning av skolgården ger en möjlighet för elever utan funktionsnedsättningar att göra sig fritt över gården, både i den östra och västra delen. För att bevara den naturliga höjdskillnaden och naturlikheten i det västra området bedöms området inte kunna tillgänglighetsanpassas. Den östra delen av gården borde däremot ses över för att skapa större mobilitet för alla, inklusive att personer med funktionsnedsättningar ska kunna röra sig i området. Det här området har stora förutsättningar att kunna tillgänglighetsanpassas.

Samvaro

Möjligheten att vistas i naturmiljön på gården och entrén mot skogsområdet i nordväst bör bevaras. Om området i en framtid omvandlas till bostäder bör entrén till naturmiljön säkras. Detta särskilt med tanke på att nästa entré söder om planområdet, är så pass brant att den inte ger en tillgång till skogen.

Beskrivning av planbestämmelser

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

Användning av kvartersmark

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

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder.
S	Skola	Mark avsedd för skola. Syftar till att skapa möjlighet för skolverksamhet.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

e_1	Omfattning	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvm. Syftar till att begränsa byggrätten.
e_2	Omfattning	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm. Syftar till att begränsa byggrätten.
e_3	Omfattning	Största byggnadsarea är 270 m^2 inklusive komplementbyggnader. Syftar till att begränsa byggrätten.
e_4	Omfattning	Största byggnadsarea är 250m^2 inklusive komplementbyggnader. Syftar till att begränsa byggrätten.
0,0	Högsta nockhöjd på byggnader	Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Syftet är att begränsa att byggnader inte får bli högre än 7,5 meter.
0,0	Högsta byggnadshöjd på byggnader	Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter. Syftet är att begränsa att byggnader inte får ha en högre byggnadshöjd än 4,5 meter.
+0,0	Högsta nockhöjd på byggnader över nollplanet	Högsta nockhöjd är +32,5 (inom Kyvik 5:333) respektive +35 (inom Kyvik 5:335) meter över nollplanet. Regleringen säkerställer att ny bebyggelse inte blir högre än bergryggens högsta punkt i anslutning till planområdet.
+0,0	Högsta byggnadshöjd på byggnader över nollplanet	Högsta byggnadshöjd är +29,5 (inom Kyvik 5:333) respektive +32 (inom Kyvik 5:335) meter över nollplanet. Regleringen säkerställer att ny bebyggelse inte blir högre än bergryggens högsta punkt i anslutning till planområdet.

	Prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Syftar till att begränsa byggrätten och för att säkerställa angöring vid eventuell nybyggnation av de västra fastigheterna. Kabelskåp får uppföras.
	Korsmark	Endast komplementbyggnad får placeras. Syftar till att ge möjlighet för komplementbyggnad och göra befintlig komplementbyggnad planenlig.
p_1	Placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2,5 meter från fastighetsgräns.
p_2	Placering	Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Syftar till att begränsa att byggnad placeras i direkt anslutning till fastighetsgräns samt att göra befintlig byggnad planenlig.
p_3	Placering	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftar till att begränsa att byggnad placeras i direkt anslutning till fastighetsgräns samt minimera brandrisk.
d_1	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm.
f_1	Utformning nya bostadshus	Vid nybyggnad ska takutformning utformas med sadeltak och med röd kulör. Huvud- och komplementbyggnaders fasader ska uppföras med stående träpanel i ljusa kulörer som anpassas till befintlig kulturmiljö.
f_2	Utformning	Endast friliggande enbostadshus. Säkerställer att endast småhus, inte flerbostadshus, får uppföras inom området.
f_3	Utformning	Skolverksamhet eller friliggande enbostadshus. Säkerställer att nuvarande användning skolverksamhet men även en framtida ändring till bostadshus möjliggörs inom fastigheterna Kyvik 5:336 och Kyvik 5:334).
q_1	kulturvärden (skyddsbestämmelser)	*Säkerställer befintlig skolbyggnad inom Kyvik 5:336 samt några av dess exteriöra aspekter:* Den höga oputsade stensockeln, fasaderna av stående ursprunglig locklistpanel, de profilerade taktassarna samt ursprungliga fönster ska bevaras.

k_1	varsamhetsbestäm-melser	*Kulturhistoriskt värdefull byggnad (inom Kyvik 5:336) ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.* Underhållsåtgärd av byggnadens exteriör ska utföras med stor hänsyn till kulturvärdet. Fasadpanelen ska vid behov bytas mot ny, likvärdig locklistpanel och målas i ljus kulör. Andra träprofiler såsom taktassar och snickeridetaljer ska utföras med de ursprungliga som förlaga. Sadeltaket ska läggas med rött lertegel likt befintligt tak. Vid behov av fönsterbyte ska nya fönster utformas med de ursprungliga fönstrena som förlaga. Andra eventuella åtgärder ska anpassas väl till byggnadens stil, form och volym samt gå i samklang med byggnadens ursprungliga utformning.
r_1	Rivningsförbud	Byggnad får inte rivas. Syftar till att säkerställa att byggnaden med kulturhistoriska värden bevaras.
m_1	Skydd mot störningar (buller)	*Naturvårdsverket har publicerat riktvärden för trafikbuller på nya skolgårdar. Med ny skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som tas i drift eller inkommer som remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten efter det att denna vägledning publicerats, september 2017.* Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljud-nivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
u_1	markreservat (ledningsrätt)	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintliga ledningar och planerade ledningar (för eventuella bostäder) under mark säkerställs.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

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

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	3-4 kv. 2021
Granskning:	1 kv. 2022
Antagande:	2 kv. 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Kyvik 5:333, Kyvik, 5:334, Kyvik 5:335, Kyvik 5:336, del av Kyvik 5:88	Kungsbacka kommun

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom området finns ingen allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Detaljplanen syftar till att säkerställa befintlig användning som är skola och ny bebyggelse vilken i nutid inte är planerad att uppföras inom planområdet. Idag är fastigheterna Kyvik 5:336 och Kyvik 5:334 bebyggda och fastigheterna Kyvik 5:333 och Kyvik 5:335 nyttjas som skolgård.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av skolbyggnaderna, Förvaltningen för teknik ansvarar för drift och underhåll av skolgården.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kan komma att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Servitut

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

I tabellen nedan listas befintliga servitut inom planområdet:

	Aktnr	Förmån	Last	Ändamål	Påverkas
1	13-SLÄ-3627.1	Kyvik ga:2	Kyvik 5:88, s:4 och s:11	Utrymme	Bedöms inte påverkas eftersom vägen inte ska göras om.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning, bildande av servitut och gemensamhetsanläggning.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med Serviceförvaltningen som är exploatör. Avtalet reglerar bland annat kostnaden för framtagandet av detaljplanen och kostnaden för utredningar.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaden på fastigheten Kyvik 5:336. Byggnad inom Kyvik 5:336 utpekad som klass B i riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Mer information om byggnaden och bevarandebestämmelser finns i planbeskrivningen under Kulturhistoria respektive Beskrivning av planbestämmelser.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark inom den egna fastigheten. I dagsläget nyttjas parkeringsplatsen inom allmän platsmark söder om Klockstigen för skolans behov. Trafik- och parkeringsutredningen visar att det inte finns något behov av ytterligare parkeringsplatser.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Kommunen har befintliga vatten, spillvatten och dagvattenledningar i Klockstigen. Ledningarna bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

All fördröjning av dagvatten från byggnader och parkeringsanläggningar ska ordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Exploatören är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning av dagvatten.

Övriga ledningar

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

El

Ellevio är el-operatör inom planområdet och det finns befintliga ledningar utmed Klockstigen som säkerställs med u-område i plankartan. Ledningarna bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen. Rättighet saknas för ledningar inom Kyvik 5:88.

Tele och fiber

Skanova har befintliga ledningar på båda sidor om Klockstigen. Ledningarna bedöms inte påverkas av genomförandet av planförslaget. Ledningarna saknar rättighet och eventuell ledningsflytt bekostas av ledningsägaren.

Kungsbacka bredbandsnät har en ledning i Klockstigen som går till befintlig byggnad inom Kyvik 5:336 med anslutningspunkt i Gamla Särövägen. Ledningarna bedöms inte påverkas av genomförandet av planförslaget. Ledningarna saknar rättighet och eventuell ledningsflytt bekostas av ledningsägaren

Luft och buller

Bullerutredningen visar att det finns risk för höga bullernivåer inom del av planområdet. Beroende på vad byggnaderna kommer klassas som i samband med bygglovgivning, kommer olika bullernivåkrav att ställas. Frågan hanteras i bygglovsskedet.

Exploatören är skyldig att krav för luft- och bullernivåer följs och ansvarar för och beskostar eventuella åtgärder.

Geoteknik

En geoteknisk utredning är framtagen som visar att inga åtgärder behövs för ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för framtagandet av detaljplanen samt för eventuellt tillgänglighetsanpassning av skolmiljön.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik kan få ökade drift och förvaltningskostnader för skolgård.

Kommunen genom Serviceförvaltningen kan få högre kostnader för förvaltning och underhåll av skolbyggnaden, eftersom den genom detaljplanen får skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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