

Datum  
2022-05-13Diarienummer  
BN 2021-00003

Kungsbacka

## Detaljplan för skolverksamhet och bostäder inom fastigheten Kyvik 5:333 med flera i Kullavik

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2022-01-27 §15 att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka samt på kommunens hemsida under tiden 8 februari och 1 mars 2022.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

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.

### Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 14 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak förtydliganden av några specifika planbestämmelser samt befintliga träd i planområdets västra del.

Kontoret har bedömt att planförslaget behöver genomföra smärre redaktionella revideringar för att förtydliga exploateringsgrad samt nockhöjd. Revideringarna är redaktionella och en ny granskning bedöms därför inte behöva genomföras.

Vidare föreslås yttrande nummer 7 från angränsande fastighetsägare översändas till förvaltningen för Service för kännedom.

### Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn och fastighetsbeckning anges inte. Samtliga synpunkter finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

## STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Planbestämmelser

Generellt bör planbestämmelserna på plankartan ses över. Exempelvis är e1 och e3 direkt felaktiga. På kartbilden anges att e1 betyder 200 kvm, medan det i förklaringen framgår att e1 har en största byggnadsarea på 200 kvm per fastighet för huvudbyggnad och högst 50 kvm för komplementbyggnad. Gällande e3 står i kartbilden 250 kvm på en plats och 270 kvm på en annan plats. Samma problematik gäller även bestämmelserna om höjder. Även beskrivningen av planbestämmelser i planbeskrivningen behöver ses över.

Minsta tomtstorlek bör ersättas med bestämmelse om minsta fastighetstorlek. Detta brukar anges med ett (d). Begreppet tomt bör undvikas då det enligt plan- och bygglagens definition inte är en bestämd yta.

Att skola och bostäder inte kommer att kunna finnas samtidigt inom planområdet är enligt länsstyrelsen inte säkerställt.

##### Behovsbedömning

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

*Kommentar: Planbestämmelserna justeras enligt Länsstyrelsens kommentarer.*

*Skola och bostäder kommer inte kunna finnas inom planområdet samtidigt då skolgården skulle bli för liten för verksamheten om två villatomter skapas då villatomterna tar yta som idag nyttjas som skolgård. Det skulle inte gå att ordna lämplig angöring till två villatomter då angöringen behöver placeras mellan befintliga skolbyggnader och rakt genom skolgården.*

## **2. LANTMÄTERIET**

Lantmäteriets synpunkter i samrådssketet har tillgodosetts och Lantmäteriet har i övrigt inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar

*Kommentar: Noteras.*

## **3. TRAFIKVERKET**

### *Trafikflöde*

Vid samrådsskedet tog Trafikverket del av trafikutredning daterat maj 2021 som visar att planförslaget ska alstra 85 resor, dvs. 170 fordonrörelser, om dygn.

I granskningshandlingarna står det att ”vid en maximal exploatering av bostäder enligt föreslagna planbestämmelser beräknas antal bilresor per dygn till/från planområdet till cirka 20-25 st enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg”.

Kommunen måste se till att samhället inte exploateras på ett sätt som försämrar trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet.

### *Väghållning*

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

### *Övrigt*

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

*Kommentar: Det kommer bli ett minskat antal trafikrörelser om skolverksamheten stängs ned och ersätts av bostäder på platsen. Det är i nuläget, med skolverksamhet igång, ett värsta scenario avseende trafik då skolverksamheten i sig bidrar till fler trafikrörelser än vad en eventuell bostadsexploatering kommer leda till.*

#### 4. SGI

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2021-10-14. I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk säkerhetssynpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

#### 5. POLISMYNDIGHETEN, REGION VÄST

Polismyndigheten Lpo Kungsbacka har inget att erinra gällande denna detaljplan för Kyvik 5:333 i Kullavik.

*Kommentar: Noteras.*

#### 6. RÄDDNINGSTJÄNSTEN

RSG har inget att tillägga planen.

*Kommentar: Noteras.*

### SAKÄGARE

#### 7. Fastighetsägare 1 (angränsande fastighet till planområdet)

Fastighetsägaren har nyligen flyttat in i närheten av planområdet. Deras synpunkter gäller det plank/staket som avgränsar fastigheterna till skolverksamheten, se nedan frågor/synpunkter.

Barn från skolverksamheten klättrar på staketet som skiljer fastighetsägarens fastighet från skolfastigheten. Staketet är slitet och till följd av det finns det en risk att barn skadas. Om skolverksamhet fortsatt ska bedrivas behöver staketet åtgärdas.

*Kommentar: Noteras, synpunkten vidarebefordras till serviceförvaltningen som ansvarar för skolans drift och innehåll på skolgård.*

## ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

### 8. KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter i ärendet.

#### *Planbestämmelserna*

Det är mycket positivt att planbestämmelserna preciserats och förtydligats. Vi saknar dock fortfarande en mer detaljerad redogörelse i planbeskrivning vad som menas med ursprungligt utförande. Det bör framgå var på byggnaden den ursprungliga panelen finns och hur den ser ut. Likaså bör det framgå vilka fönster som är ursprungliga och hur de ser ut. Beskrivningen bör även innehålla något om lämplig och typisk fönstersättning då det är ett viktigt karaktärsdrag på en äldre skolbyggnad.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med texten "Vid ändring/om- eller tillbyggnad ska antikvarisk expertis medverka för att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden."*

### 9. ARKEOLOGERNA

Området ligger nära flera fyndplatser och boplatser där slagen och bearbetad flinta påträffats, L1997:6335, L1997:6333, L1997:6334 m.fl. Planområdet bör därför omfattas av en arkeologisk utredning.

*Kommentar: Kontakt har tagit med Länsstyrelsen i Halland för att utreda om en arkeologisk utredning behöver tas fram för projektet. Länsstyrelsen svarade följande: "Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet meddelat att man ur fornlämnings synpunkt lämnar ärendet utan erinran". Kungsbacka kommun avser därför inte att ta fram en arkeologisk utredning för projektet.*

### 10. ELLEVIO

Vi har tagit del av granskningshandlingarna. Vi lämnade in synpunkter under samrådet, synpunkterna har blivit tillgodosedda. Vi har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

## KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

### 11. TEKNIK

Den primära intentionen med detaljplanen är att fortsätta bedriva befintlig skolverksamhet, men planen möjliggör också för en framtida byggnation av planens västra del. Den västra delen av planområdet och angränsande område som består av uppvuxen skog bedöms vara en god plats för närrekreation. I planbeskrivningen anges att befintliga träd i väster ska bevaras i möjligaste mån vid en exploatering av nya bostadshus. Teknik anser att ifall dessa delar bebyggs är det högst troligt att den vegetation som finns där idag försvinner helt. Det finns även en risk att angränsande vegetation utanför planområdet tar skada på grund av de sprängningsarbeten som troligtvis måste genomföras för att kunna bebygga området ytterligare. Teknik anser att så många träd som möjligt inom planområdet ska bevaras. I ett eventuellt framtida arbete med utveckling av planens västra delar behöver de här frågorna utredas ytterligare, så att nödvändiga skyddsåtgärder för de träd som finns inom planområdet och i dess närhet kan vidtas. I planbeskrivningen anges att det är positivt om träd som fällt ersätts med nya. Teknik föreslår att nyplantering sker inom eller i nära anslutning till planområdet.

I övrigt har Teknik inget att erinra

*Kommentar: Vid en bostadsbyggnation i områdets västra del kommer flertalet träd att behövas tas ned. Plankartan och dess bestämmelser medger dock en flexibel placering av bostadshuset vilket gör det möjligt att spara några av träden inom fastigheten. Det finns även en bestämmelse om att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter från fastighetsgräns vilket bör innebära att träd utanför planområdet inte skadas vid eventuella sprängningsarbeten.*

*Nödvändiga skyddsåtgärder för träden bör vidtas vid ett eventuellt byggskede.*

### 12. MILJÖ & HÄLSOSKYDD

#### Förvaltningens tidigare synpunkter

Miljö & Hälsoskydd gör bedömningen att befintliga byggnader har uppförts med syftet att nyttjas som skolverksamheter. Om användningen ändras till bostadsändamål bör man ta hänsyn till att gällande riktvärden uppnås, i enlighet med Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

Beräkningar på bullernivåer från trafiken som redovisats i samband med detaljplanen har visat att gårdsytan som vetter mot Klockstigen redan idag ligger på gränsen för att uppfylla det ekvivalenta riktvärdet på 55 dBA. Vid förmöte har Miljö- och Hälsoskydd framfört att bullerskydd vid fastighetsgräns mot Klockstigen kan komma att bli aktuellt om skolan inte längre kan nyttja de västra delarna eller om riktvärdet på 55dBA överskrids. Om den befintliga användningen av byggnaderna ändras från skolverksamhet till bostäder kan det istället bli aktuellt att uppföra bullerskydd eller andra

bullerdämpande åtgärder i anslutning till trafikerade vägar som medför att riktvärden överskrids, då det i dagsläget ej framgår om bullerdämpande åtgärder får utföras i byggnad med kulturhistoriska värden.

Miljö och Hälsoskydd ställer sig positiva till skolans lokalisering, skolan ligger i direkt anslutning till bostäder.

Lokaliseringen medför även att skolan har god tillgänglighet till kvalitativ rekreation i anslutning till skolgården och eleverna nyttjar naturområdet med större gamla träd och stenblock. Miljö och Hälsoskydd gör bedömningen att dessa träd är skyddsvärda och inte går att ersätta med nyplanterade träd.

Miljö- och Hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget gällande dagvatten såvida Kungsbacka kommuns dagvattenpolicyn efterföljs. Miljö- och Hälsoskydd har inget att erinra mot att geoteknisk utredning färdigställs först efter samråd av detaljplan då eventuella åtgärder tas upp i genomförandebeskrivningen.

### **Förvaltningens synpunkter**

Från tidigare yttrande över detaljplanen som framfördes har man ansett att bygglovsskedet kommer att omhänderta inomhusmiljön med avseende på buller/ ljudnivåer.

Dock kommer bullernivåerna för utomhusmiljön fortsatt vara en fråga som man inte ser att man tagit om hand.

Synpunkterna har arbetats in i planbeskrivningen som nu är på granskning eller på plankartan.

Dock skriver man att ”träden är inventerade och visar sig vara bevarandevärda, vid exploatering av bostäder ska hänsyn tas i möjligaste mån till träden.”. Vad exakt betyder detta för träden i bygglovet?

*Kommentar: Gällande kommentaren som avser buller så vidarebefordras detta till Serviceförvaltningen som ansvarar för att utföra eventuella bullerdämpande åtgärder.*

*Vid en eventuell exploatering av bostäder får en bedömning göras gällande om det finns möjlighet att placera byggrätt på ett sådant sätt som påverkar befintliga träd så lite som möjligt.*

## **13. KULTUR & FRITID**

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

*Kommentar: Noteras.*

## 14. SERVICEFÖRVALTNINGEN

### **Sammanfattande inställning**

Kungsbacka kommun bedriver idag skolverksamhet (Gamla Kullaviksskolan) med tillfälligt bygglov då skolverksamheten är i strid med rådande planbestämmelser. Verksamheten bedrivs på fyra fastigheter; Kyvik 5:333, Kyvik 5:334, Kyvik 5:335 och Kyvik 5:336. Den detaljplan som nu tas fram kommer möjliggöra fortsatt skolverksamhet i samma omfattning som idag. Den kommer också möjliggöra utbyggnad för bostäder om skolverksamheten i framtiden läggs ned. Detta skapar en god flexibilitet och allokering framtida markförsörjning för annan verksamhet inom kommunen.

### **Konsekvenser ur barnrätts-och barnperspektiv**

Prövningen av barnens bästa ska utgöra underlag för beslut i frågor som direkt- eller indirekt berör barn. Vår bedömning är att denna detaljplan kommer påverka barnen på ett positivt sätt, då den kommer innebära att en översyn av buller på skolgården behöva genomföras. Resultatet blir då någon form av bullerdämpande åtgärder som kommer få en positiv effekt på barnens hälsa och välbefinnande.

### **Nämndens ställningstagande i detalj**

Nämnden för Service ställer sig positiva till denna detaljplan. Det möjliggör för fortsatt skolverksamhet. Detaljplanen är också flexibel och möjliggör annan kommunal verksamhet som innehåller bostadsform villkorat av att skolverksamheten inte bedrivs samtidigt. I övrigt kommer detaljplanen inte att ha en väsentlig påverkan eller begränsning på befintlig verksamhet.

*Kommentar: Noteras.*



## Ändringar

### *Planbeskrivning*

- *Textstycket gällande befintlig skolbyggnad inom Kyvik 5:336 har kompletterats inför antagandet av detaljplanen.*
- *Avsnittet "Planbestämmelser" har uppdaterats och förtydligats utifrån ändringar i plankarta samt syftet med planbestämmelserna. Avser bestämmelserna  $d_1$ ,  $e_1$ - $e_4$  samt byggnaders höjder.*

### *Plankarta*

- *Planbestämmelser angivna med  $d_1$  samt  $e_{1-4}$  har justerats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*

Ida Lennartsson  
Verksamhetschef plan

Magnus Björned  
Planarkitekt

Kungsbacka kommun,  
Samhällsbyggnadskontoret  
[samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se](mailto:samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se)

## Förslag till detaljplan för Kyvik 5:333 m.fl. i Kullavik i Kungsbacka kommun

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Råd enligt 2 kap. PBL

#### Planbestämmelser

Generellt bör planbestämmelserna på plankartan ses över. Exempelvis är  $e_1$  och  $e_3$  direkt felaktiga. På kartbilden anges att  $e_1$  betyder 200 kvm, medan det i förklaringen framgår att  $e_1$  har en största byggnadsarea på 200 kvm per fastighet för huvudbyggnad och högst 50 kvm för komplementbyggnad. Gällande  $e_3$  står i kartbilden 250 kvm på en plats och 270 kvm på en annan plats. Samma problematik gäller även bestämmelserna om höjder. Även beskrivningen av planbestämmelser i planbeskrivningen behöver ses över.

Minsta tomtstorlek bör ersättas med bestämmelse om minsta fastighetstorlek. Detta brukar anges med ett (d). Begreppet tomt bör undvikas då det enligt plan- och bygglagens definition inte är en bestämd yta.

2022-02-28

402-1226-2022

Att skola och bostäder inte kommer att kunna finnas samtidigt inom planområdet är enligt länsstyrelsen inte säkerställt.

**Behovsbedömning**

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

**De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av planarkitekt Peter Svelenius med planarkitekt Anna Nilsson som föredragande.

*Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

**Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).