



§ 275

Planprogram för Kyvik 1:119 m.fl.
KS/2017:450 7.1.2

Beslut – förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att utarbeta ett planprogram inom fastigheterna Kyvik 1:119 m.fl., i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 2017-08-24.

Sammanfattning

Ett större område i Kyvik saknar idag detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan ÖP06 (aktualiserad 2013) ingår området i utvecklingsområdet Kullavik, där det ska tillämpas en restriktiv hållning för prövning av bebyggelse och byggnader. Utbyggnad ska i första hand ske genom detaljplaneläggning av större sammanhängande områden.

I ett flertal domslut i mark- och miljödomstolen (MMD) och mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har det fastställts att kommunen inte längre kan hindra en bebyggelseutveckling i området utan planläggning. För att undvika en vild utveckling i Kyvik bör ett planprogram upprättas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-08-24
Karta, föreslaget planområde
Karta, förhandsbeskedsärenden
Karta, kartläggning av byggbar mark

Datum
2017-08-24

Diarienummer

KS Kungsbacka

Planprogram Kyvik

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att utarbeta ett planprogram inom fastigheterna Kyvik 1:119 m.fl., i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 2017-08-24.

Sammanfattning

Ett större område i Kyvik saknar idag detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan ÖP06 (aktualiserad 2013) ingår området i utvecklingsområdet Kullavik, där det ska tillämpas en restriktiv hållning för prövning av bebyggelse och byggnader. Utbyggnad ska i första hand ske genom detaljplaneläggning av större sammanhängande områden.

I ett flertal domslut i mark- och miljödomstolen (MMD) och mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har det fastställts att kommunen inte längre kan hindra en bebyggelseutveckling i området utan planläggning. För att undvika en vild utveckling i Kyvik bör ett planprogram upprättas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-08-24
Karta, föreslaget planområde
Karta, förhandsbeskedsärenden
Karta, kartläggning av byggbar mark

Beskrivning av ärendet

Det aktuella området är delvis mycket kuperat med smala gator. Mellan den befintliga bebyggelsen finns vackra klipphällar och mindre strövområden med höga naturvärden. Det finns en relativt stor potential för utveckling med bostäder genom avstyckning av befintliga stora tomter och ianspråkstagande av obebyggda områden. Kommunala ledningar för vatten och avlopp är utbyggt i området, men det finns osäkerheter vad gäller möjligheten att omhänderta dagvatten, hur en successiv utbyggnad påverkar låglänta bebyggda områden vid skyfall och vilken påverkan det orenade dagvattnet har på vattenkvaliteten i Kyviken.

Byggnadsnämnden har meddelat ett knappt tjugotal negativa förhandsbesked inom det aktuella området, med hänvisning till översiktsplanens restriktiva hållning och kravet på planläggning. Ett flertal av dessa har överklagats av sökanden till länsstyrelsen och vidare till MMD och i vissa fall MÖD. I ett beslut 5 februari 2015 upphävde MÖD ett beslut från byggnadsnämnden och fastställde att

kravet på detaljplan inte längre går att hävda, eftersom det ända sedan 1969 utgjort motivering till att inte tillåta ytterligare bebyggelse i det aktuella området utan att något planarbete har påbörjats (proportionalitetsprincipen).

Sedan beslutet i MÖD har byggnadsnämnden meddelat positiva förhandsbesked i tre upphävda nämndbeslut och ytterligare tre negativa förhandsbesked har hittills överklagats till MMD respektive MÖD. I de senare domstolsbesluten har det huvudsakliga domskälet varit att likabehandlingsprincipen ska tillämpas då inga andra skäl till att meddela negativt förhandsbesked vid prövning har bedömts vara tillräckligt starka. Byggnadsnämnden har uttryckt ett önskemål om att området bör planläggas.

För att undvika en vild bebyggelseutveckling i Kyvik bör ett planprogram upprättas. I planprogrammet bör bland annat övergripande förutsättningar för dagvatten, trafik, VA, naturvärden, översvämning och arkeologi utredas. Ett förslag till etappindelning för vidare detaljplaneläggning bör tas fram, samt riktlinjer för utformning av bebyggelsemiljön och allmän plats fastställas.

Inriktningen för programarbetet bör vara att se över möjligheten till ny tillfartsväg till området så att det nuvarande vägnätet med smala gator istället övergår från att vara genomfartsgator till att bli slutmålsgator. Områden för dagvattenfördröjning bör lokaliseras. Områden med höga natur- och friluftsvärden bör identifieras. Vid lokalisering av områden för nya enbostadshus bör utgångspunkten vara att tomtareor inte ska vara mindre än 2000 kvm.

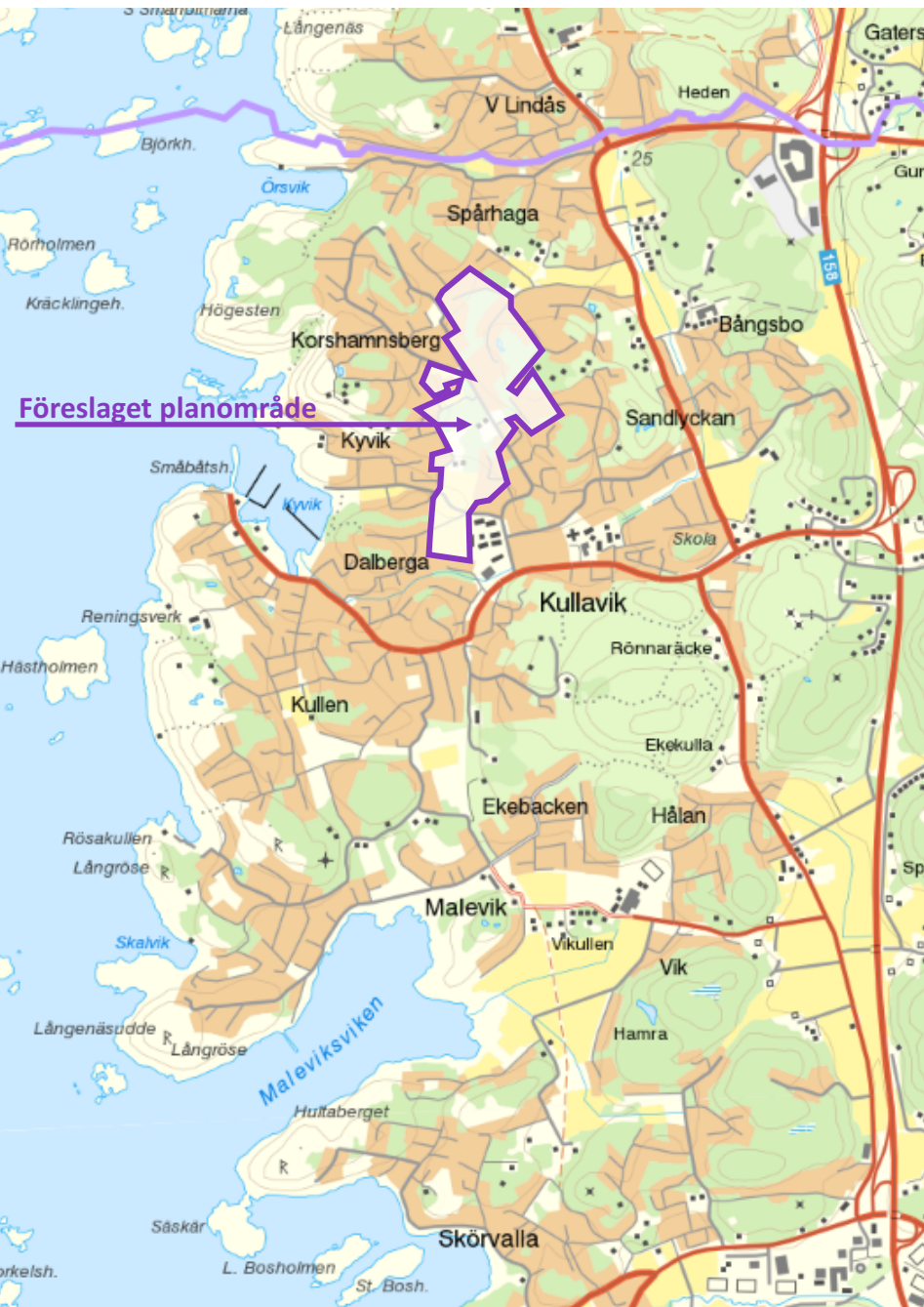
Efterföljande detaljplanarbeten föreslås finansieras via planavtal med exploatörer och planavgifter enligt kommunens taxa vid bygglov.

Gabriella Köhler Graf
Verksamhetschef samhällsplanering

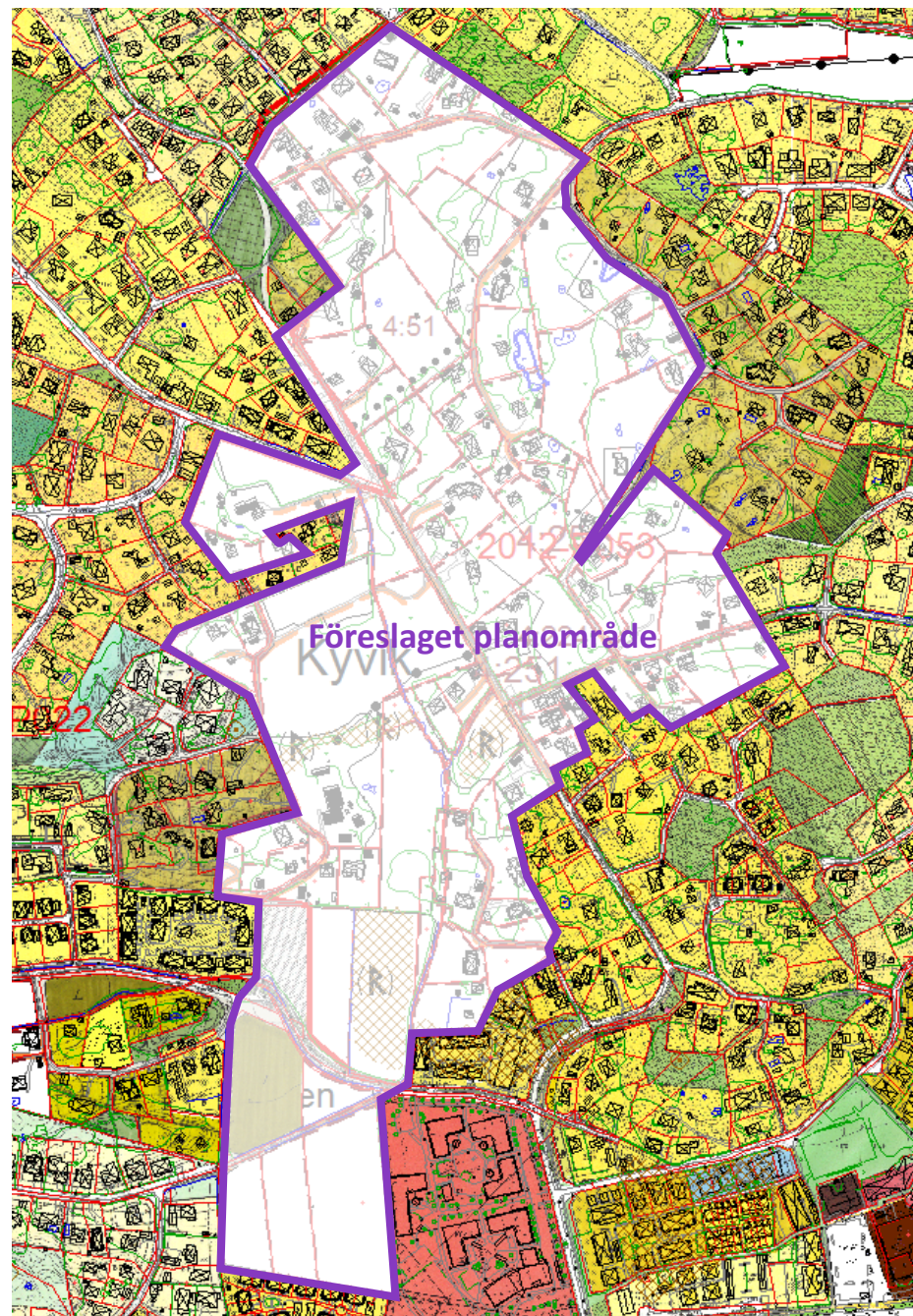
Stefan Wallner
Bygglovskonsult

Bilaga 1. Föreslaget planområde

Orienteringskarta

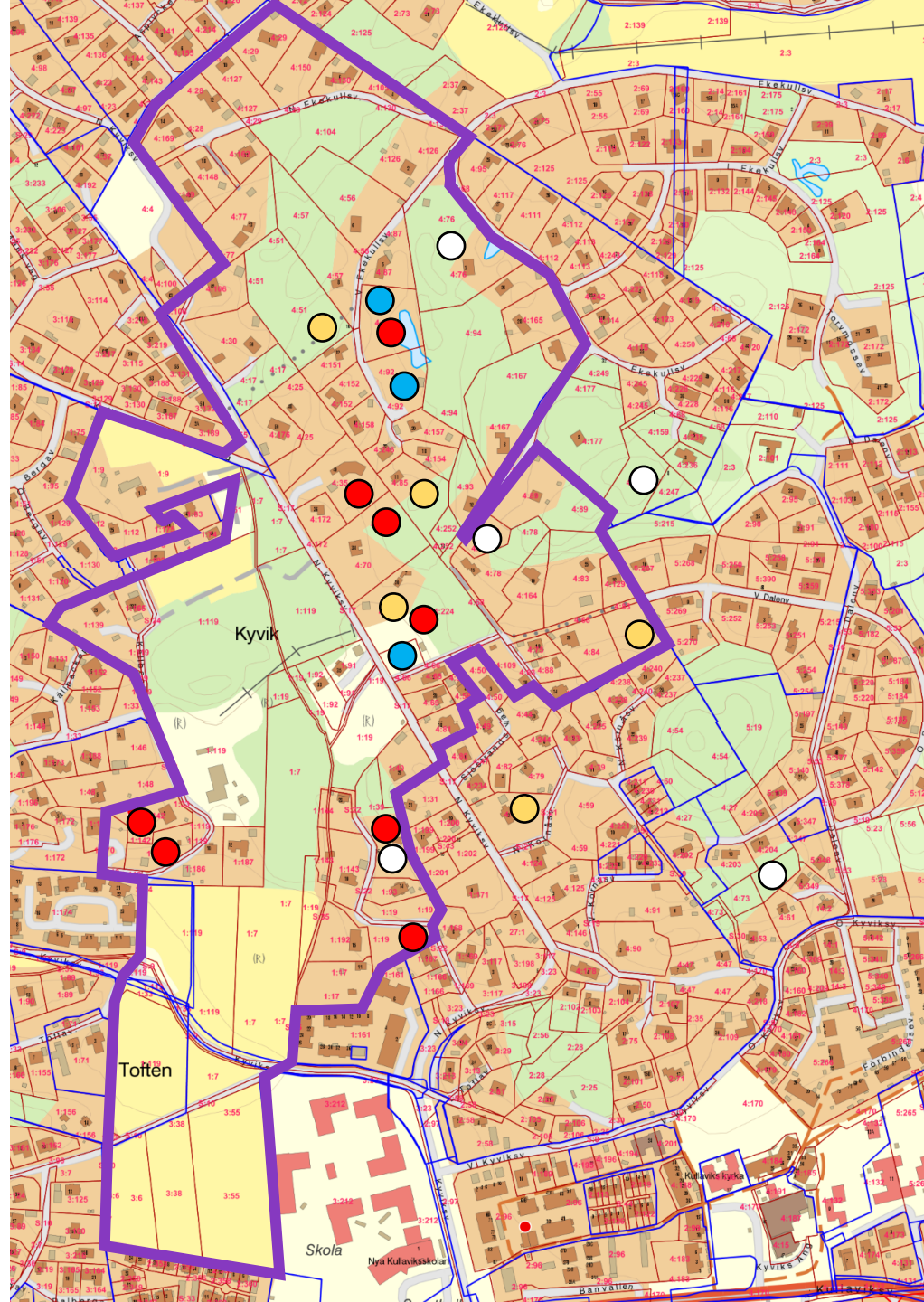


Översiktskarta



Bilaga 2. Förhandsbeskedsärenden

- Negativa förhandsbesked i BN/AU.
- Positiva förhandsbesked i BN/AU.
- Pågående (ännu ej beslutade) förhandsbesked.
- Återtagna eller avvisade ansökningar.
- └ Föreslaget planområde.



Bilaga 3. Kartläggning av byggbar mark



Byggbar mark för nya bostäder genom avstyckning av stora villatomter och exploatering av obebyggda områden.

