

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2021-08-25 BN § 239

Laga kraft 2021-09-27

Plannamn FJP33

Dnr BN 2019-00048



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder i Hjälms inom fastighet
Hjälms 4:1, 4:2 och 4:3 i Kungsbacka kommun



Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)
- Behovsbedömning - 2020-06-10

Bilagor:

- Arkeologisk utredning, Arkeologerna - Rapport 2020:66
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) / Geoteknik, Tyréns 2020-05-26, rev 2021-02-12
- PM, Geoteknik, Tyréns 2020-05-26, rev 2021-02-12
- Bemötande synpunkter från SGI, Tyréns 2021-02-12
- Naturvärdesinventering rapport, Tyréns 2020-08-31
- PM biotopskydd, Tyrens 2021-02-10
- Trafikutredning, Tyréns 2020-07-05, rev 2020-02-12
- VA- och dagvattenutredning, Tyréns 2020-08-26, rev 2021-02-11
- Solstudier Tyréns 2021-02-18

Innehåll

Planprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessens olika steg	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Läge, areal och markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och förändringar	8
Natur	8
Social hållbarhet - nulägesanalys	14
Bebyggelseområden	15
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet	21
Överväganden och konsekvenser	22
Nollalternativ	22
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	26
Genomförandebeskrivning	27
Inledning	27
Organisatoriska frågor	27
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	28
Fastighetsrättsliga konsekvenser	28
Avtal	33
Dispenser och tillstånd	33
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	35

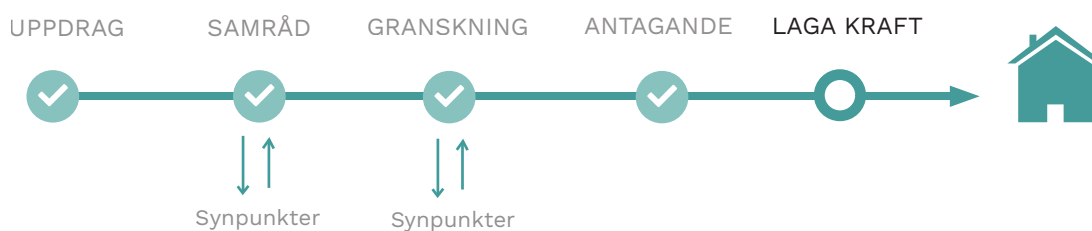
Planprocessen

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 enskilda 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.



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 kring 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, vilket denna detaljplan har som utgångspunkt.

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

Aktuellt område är utpekad i Kungsbacka kommuns översiktsplan (2006) ÖP06, som ett utvecklingsområde. Förslaget om bostadsbebyggelse på platsen är således förenligt med översiktsplanen och även med Länsstyrelsens granskningsutlåtande av översiktsplanen. Efter godkänd ÖP togs ett program fram under år 2016. Programmet finns att läsa på Kungsbacka kommuns hemsida.

Information om arbete med detaljplan för bostäder i Hjälme sändes ut till närmaste grannar och anslogs på anslagstavlor i befintligt bostadsområde i Hjälme under april 2020. Detta i samband med att utredningar för detaljplanen påbörjades. Under oktober månad 2020 var planförslaget föremål för samråd.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2019-11-28 § 577 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för fastigheten Hjälme 4:1 med flera, i orten Hjälme.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för småhusbebyggelse i anslutning till befintligt småhusområde i Hjälme.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i tätorten Hjälme i Kungsbacka kommun. Hjälme ligger cirka 5 km öster om Kungsbacka stad, där Rolfsån och Stensjön möts.

Planområdet är beläget väster om Stensjön och söder om Hjälmefallen (Rolfsån). Området ligger parallellt med Hjälmefallsvägen, väg 936, i väster och gränsar till befintligt enbostadshusområde i öster. Planområdet påverkas av strandskydd kring Rolfsån samt förekomsten av fornlämningar i norra delen av området. I väster förhåller sig plangränsen till vägområdet för Hjälmefallsvägen, där plangränsen lagts öster om diket tillhörande Hjälmefallsvägen. Vägen följer inte det utpekade stråket för samfälligheten för vägen (S:2) och därför har en anpassning till det faktiska vägområdet gjorts.



ORIENTERINGSKARTA

Planområdet består idag av icke brukad jordbruksmark på cirka 1,7 hektar i svagt sluttande terräng. Marken är privatägd genom Gåsevadholms fideikommiss AB och förvaltas av Kobergs förvaltning AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

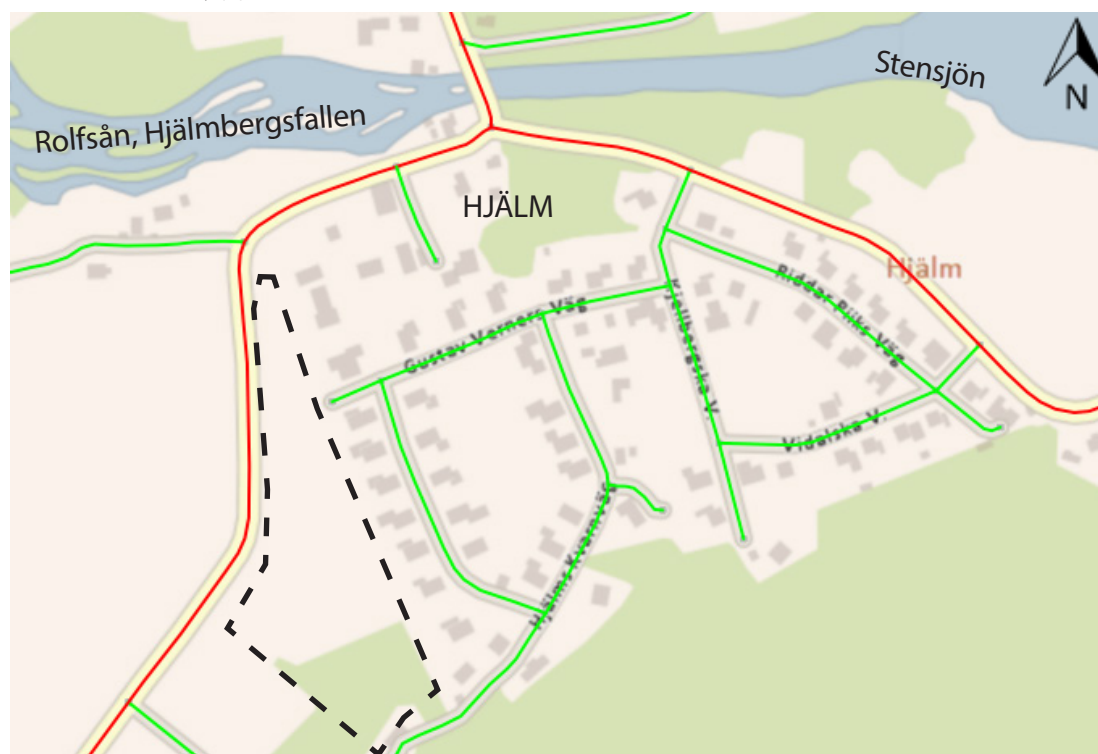
I kommunens översiktsplan, ÖP 06, beslutades att tätorten Hjälmska betraktas som ett utvecklingsområde. Kommunen ska därmed ha en aktiv samhällsplanering i syfte att successivt bygga ut ortens infrastruktur och planera för nya bostäder samt verksamheter. Enligt ÖP06 bör den luftiga och lantliga karaktären som finns i området bevaras.

Planprogram

Ett planprogram för aktuellt område godkändes av kommunstyrelsen 2018-05-29 §129. Programmets syfte var att utreda förutsättningarna för bostadsbyggnation på platsen. I programmet konstateras att ny bebyggelse om möjligt bör placeras så att områdets fornlämningar inte påverkas och att exploatering inom strandskyddat område undviks. Det konstateras att möjligheterna att röra sig till fots inom området och till det angränsande småhusområdet bör beaktas i efterföljande planarbete. Föreslagen utbyggnad på 10-15 småhus bedömdes i programmet inte innebära att befolkningsunderlaget blir tillräckligt stort för att etablera service som saknas i Hjälmska idag, till exempel matvarubutik eller skola. Detta påverkas också av närheten till Kungsbacka stad och Fjärås. Programmets förslag bedöms inte heller ge förutsättningarna för att skapa bättre kollektivtrafik.

Planerat Bostadsbyggande 2018-2022 - För Kungsbacka kommun

I "Planerat bostadsbyggande 2018-2022" redovisas byggstart för samtliga bostadsprojekt i Kungsbacka kommun. Detta för att redovisa och uppnå politiska målsättningar om högre andel bostäder och säkerställa kommunens bostadsförsörjning. Aktuell detaljplan är utpekad med planerad byggstart 2021.



AKTUELLT PLANOMRÅDE, streckad svart linje i tätorten Hjälmska

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. Angränsande till området i öster finns en detaljplan för småhusbebyggelse från år 1967, som byggdes ut strax därefter.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark som legat i träda i många år på grund av att ytan inte ansetts vara rationell att bruka. Fastigheterna Hjälms 4:2 och Hjälms 4:3 utgörs av kraftigt igenvuxen jordbruksmark med buskar och lövträd. Området är flackt med en svag lutning mot Hjälmsbergsvägen i väster och mot vattendraget Rolfsån i norr. Marknivåer varierar mellan +16 och +18 meter över havet. En naturvärdesinventering har gjorts inom planområdet (Tyréns 2020-08-31). I södra delen av området finns ett naturvärdesobjekt, A i bilden på nästa sida, vilket består av en mindre lövdunge. Lövdungen bedöms utgöra naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde. Objektet bedöms innehålla påtagligt biotopvärde och ett obetydligt artvärde. Värden i biotopen är förekomsten av lövträd, gamla träd, död ved, block, stenmurar samt blommande och bärande buskar och träd. Området har troligtvis varit betesmark som nu vuxit igen. I stenmuren växer en gammal sälj som har håligheter och mulm.

Tre småbiotoper som är skyddade enligt det generella biotopskyddet har noterats, se bild från naturvärdesinventeringen nedan.

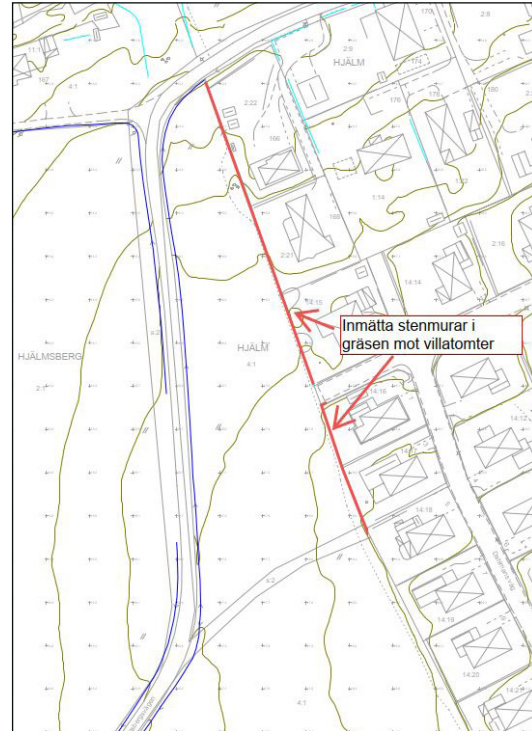
- Åkerdike strax utanför planområdets sydvästra gräns som är kantat av vass och ett större buskage med vinbär och som vid inventeringstillfället var vattenfyllt.
- Odlingsröse i kanten mot Hjälmsbergsvägen. I röset växer fläder, slån och vinbär.
- Stenmur i kanten ut mot den öppna åkermarken samt en kortare del inne i lövdungen. En stor gammal sälj som har håligheter och mulm står i stenmuren.
- I fastighetsgränsen till angränsande villatomter i nordost finns sträckor av stenmurar som idag bedöms omfattas av biotopskydd då ena sidan av muren ligger mot öppen åkermark.

Småvatten och stenmurar i jordbruksmark är bland annat några av de små mark- och vattenområden som är viktiga för att bevara den biologiska mångfalden. Dessa biotoper utgör värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter i ett i övrigt påverkat landskap. Ingrepp i sådana biotoper kräver dispens vilket kräver särskilda skäl som söks hos Länsstyrelsen.

Norr om planområdet på andra sidan Hjälmsbergsvägen rinner Rolfsån. Rolfsån är Natura 2000-område och här har också Skogsstyrelsen pekat ut en nyckelbiotop i strandskogen intill ån. Rolfsån omfattas även av ett generellt strandskydd på 100 meter och sträcker sig en bit in i planområdets norra del.



BILD FRÅN NATURVÄRDESINVENTERING
Naturvärdesobjekt i södra delen av planområdet.
(Orange=skogsdunge, lila=stenmur, ljusblå=åkerdike,
gul=odlingsröse).



RÖDA STRECK - INMÄTTA STENMURAR MOT VALLAFASTIGHETER.

Planförslag - Mark och vegetation

Ingrepp i del av stenmur i söder kommer att behöva göras för att möjliggöra åtkomst till planerade bostadstomter. Resterande del av stenmuren kommer att ligga inom allmän platsmark, park och med det tänkt att bevaras. Den del av stenmuren som påverkas, föreslås återuppbyggas som mur eller röse inom den norra delen av detaljplanen som planläggs som natur, alternativt inom annan närliggande jordbruksmark.

Det mindre odlingsröset som finns intill vägkanten vid Hjälsbergsvägen kommer att tas bort i sin helhet. Detta för att platsen har det bästa läget för en utfart från planområdet för att klara tillfredställande sikt. Hela odlingsröset föreslås även det flyttas till naturområdet i norr, alternativt till annan närliggande jordbruksmark. Här kan nya livsmiljöer skapas för växt- och djurarter i ett i övrigt påverkat landskap.

Enligt 7 kap. 11 § andra stycket MB får dispens från biotopskyddsbestämmelserna meddelas i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl. I det här fallet bedöms det utgöras av att en utveckling av bostäder inom området är av väsentligt intresse för allmänheten och kommunen. Området är i kommunens gällande översiktsplan utpekad som utvecklingsområde för bostäder och innebär en vidareutveckling av den befintliga tätorten Hjälm. Kommunen har i översiktsplanen gjort bedömningen att det allmänna intresset att skapa bostäder för både nuvarande och kommande kommuninvånare är viktigare än att bevara jordbruksmarken som återfinns inom planområdet. Ett planprogram från 2016 finns framtaget som sätter ramarna för kommande planläggning. Planförslaget följer intentionerna i planprogrammet där 10 – 15 småhus föreslås inom aktuellt område.

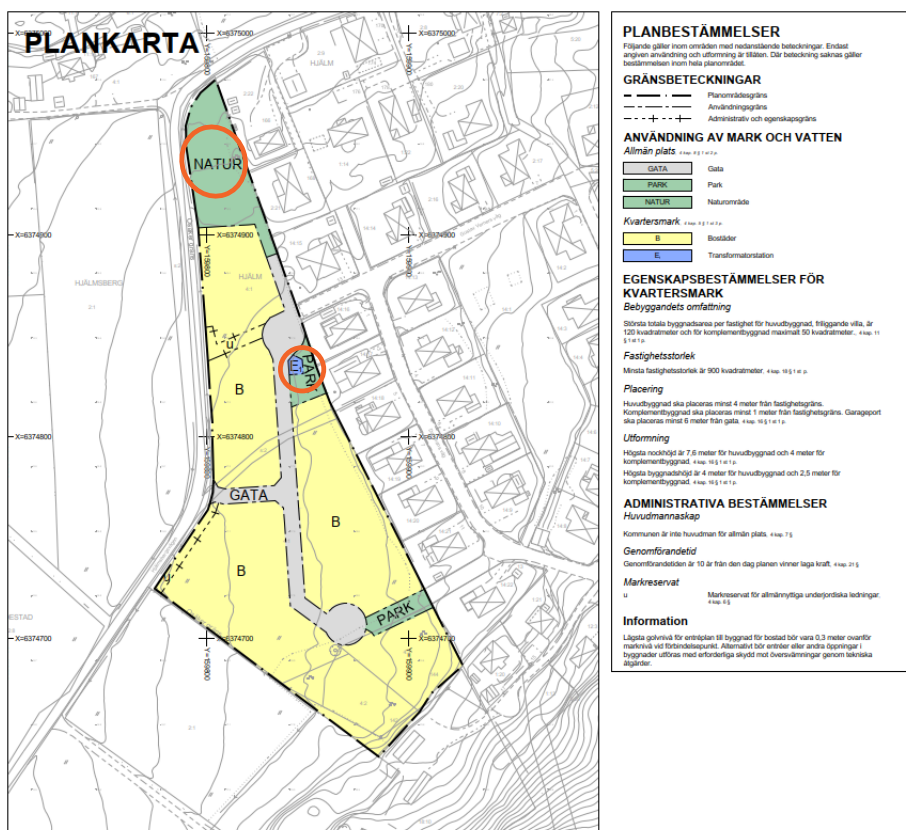
Åkerdiket i sydväst ligger utanför planområdet och kommer inte att användas som avvattning av planområdet. Diket förblir därmed opåverkat. Biotopskyddet kommer att vara kvar eftersom den ena sidan fortsätter utgöra jordbruksmark.

Stenmuren som utgör gräns mellan planområdet och befintlig bebyggelse i öster kommer inte att påverkas. Större delen av muren gränsar mot planområdets naturmark och en kortare sträcka gränsar mot allmän plats – gata, park samt kvartersmark, där biotopskyddet

upphör. Det är viktigt att iakttas varsamhet i samband med utbyggnaden av området så att dessa biotopskyddade objekt i anslutning till planområdet inte skadas.

Dispens har sökts hos länsstyrelsen för stenmur i kanten av skogsdungen samt för odlingsröset i höjd med områdets kommande infart. För ytterligare information, se PM Biotopskydd Hjälme, (Tyréns 2021-02-10).

Lövdungen (naturvärdesobjekt A) kommer inte att vara kvar efter exploatering. Men ett bredare släpp mellan tomter, för passager till befintligt bostadskvarter, är planlagt som parkmark och kan med fördel kantas av träd och buskar som finns på platsen idag. Kompensation för förlorad växtlighet, det naturvärdesobjekt som skogsdungen utgör, kan ske inom område där även dagvatten planeras att fördröjas samt inom naturmarken i norr, se kartbild nedan.



DETALJPLANFÖRSLAG, PLANKARTA HJÄLM 4:1 M.F.L.
Inom röd ring, kompensationsyta för naturvärdesobjekt.

Planförslaget innebär minskning av odlingsbar mark i kommunen. Förslaget är i linje med kommunens gällande översiktsplan där området är utpekade som utvecklingsområde för bostäder. Den politiska inriktningsmålen i gällande översiktsplan är bland annat att utveckla befintliga tätorter och att bygga kring befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Utvecklingen inom Hjälme 4:1, 4:2, 4:3 sker utifrån dessa strategier. Detta innebär att Kungsbacka kommun på ett tydligt sätt i sin översiktsplan angett att det aktuella området ska prioriteras för utveckling i form av bostadsbyggnation, inte ett område som ska bevaras som odlingsmark. Se vidare under kapitel Överväganden och konsekvenser.

Planen föreslår naturområde i den norra delen och strandskyddet förblir därmed oförändrat.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till befintlig villabebyggelse i öster och Hjälnsbergsvägen i väster. Området blickar även ut över ett storskaligt jordbrukslandskap som breder ut sig väster om Hjälnsbergsvägen. Planområdet består av icke brukad jordbruksmark och bedöms inte innehålla några högre rekreativsvärden.

Öster om planområdet, ca 300 meter, ligger Stensjön med badplats och brygga med båtplatser. Stensjön har stora rekreativsvärden och vandringsleden "Hallandsleden" passerar utmed Stensjön och genom Hjälm.

Inom angränsande bostadsområde finns väl tilltagna grönytor för lekplats samt bollsporter.

Planförslag - Landskapsbild och rekreation

Planförslaget blir en naturlig utbyggnad av befintligt bostadsområde västerut. Utbyggnaden bedöms inte påverka den öppna landskapsvyn i någon större utsträckning eftersom Hjälnsbergsvägen skär genom jordbrukslandskapet och den övervägande delen av den öppna landskapsvyn är belägen väster om vägen. Den föreslagna bebyggelsen är småskalig och begränsad till området mellan befintlig bebyggelse och befintlig väg. Enligt planförslaget finns en maximal byggnadshöjd samt byggnadsarea tillåten som syftar till att hålla nere skalan med hänsyn till landskapsbilden.

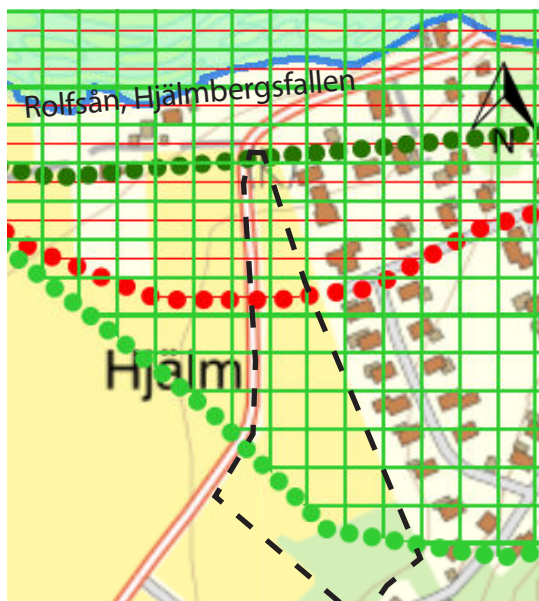
Bostäder som planeras utmed en väg tenderar att få till konsekvens att det sätts upp avgränsande staket eller plank längs fastigheter/trädgårdar. Detta kan påverka landskapsbilden negativt. Gestaltungsfrågor för bostadsområdet kommer att behandlas i bygglovs-skedet.

Riksintressen

Tätorten Hjälm inklusive större delen av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv. Rolsån inklusive den nordligaste delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård och den norra delen av planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, benämnt Hjälm-Rossared. Värde utgörs bland annat av uppodlad dalgång och omgivande höjdsträckningar med ett stort antal för Nordhalland typiska fornlämningar från brons- och järnåldern. I området ingår även Hjälns by- vattenfall med lämningar efter kvarndrift. Se karta på nästa sida.

Planförslag - Riksintressen

Planförslaget bedöms inte ändra förutsättningarna för riksintressen. Se vidare under överväganden och konsekvenser.



KARTA RIKSINTRESSEN, Länsstyrelsens informations-karta:
Svart streckad linje är plangräns. Grön prickad linje är gräns för riksintresse Friluftsliv, mörkgrön prickad linje är gräns för riksintresse Naturvård samt röd prickad linje är gräns för Kulturmiljövård.
Grönmarkerat område med blå kant är Rolfåns utbredning för Natura 2000



KARTA STRANDSKYDD
Blå skraferad yta är strandskyddsområde

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom ett område med lokala förekomster av högradonmark, då förekomster av pegmatitgångar finns i berggrunden med förhöjda-höga radiumhalter. Området gränsar också mot ett eventuellt högriskområde med grovkorniga isälvsediment. Radonskyddande eller radonsäkrande åtgärder vidtas vid byggnation. Marken inom aktuellt område består bland annat av finsand, silt eller lera. Eftersom lera förekommer inom hela planområdet bedöms de naturliga jordlagren däremot kunna dämpa risken för radon.

Planförslag - Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning är upprättad med anledning av detaljplanarbetet. Länsstyrelsen i Hallands län gav Arkeologerna vid Statens historiska museer uppdraget att utföra en arkeologisk utredning. Utredningen genomfördes under två dagar i april månad 2020. Utredningen visade att planområdet saknar fornlämningar utöver den redan kända boplaten som finns i planområdets norra del "Fjärås 318:1".

Utredningen genomfördes med schaktsgrävning, 36 schakt motsvarande 483 kvadratmeter undersöktes. Matjord schaktades av och kontrollerades kontinuerligt med avseende på förekomst av eventuella fynd.

Ur arkeologisk synpunkt är platsen ointressant. Planområdet ligger dock i en byggd med många fornlämningsmiljöer. Miljöerna är av den karaktär att det är en så kallad "central-

Teckenförklaring

LstN Vattenanknutna kulturmiljöer

Rikskartan

RAA Länningar (KMR) påst.

■ Förening
 ■ Inom förordning
 ■ Övrig kulturhistorisk länning
 ■ Kulturhistorisk länning
 ■ Ingen arkivad bedömning

RAA Länningar (KMR) påst.

■ Förening
 ■ Inom förordning

13 Planbeskrivning

geotekniska undersökningar varierar lerdjupet inom området och marken består av skiktad jord så som lera och sand. Vid framtida projektering rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar vid läget för planerade hus samt mer avancerad provtagning så som kolvprovtagning och CRS-försök. Detta för att bättre kunna bedöma lerans deformationsegenskaper, dvs hur känslig leran är för belastning. Även porttrycksförhållanden i jordprofilen bör undersökas för att erhålla en bättre bild av sättningsförhållandena.

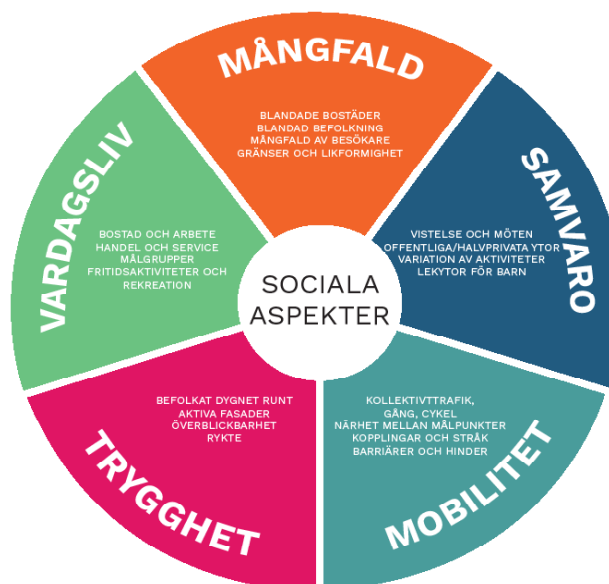
Vid eventuella schaktarbeten skall handbok "Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord" från Arbetsmiljöverket och SGI, version 2015, beaktas. Schaktens släntlutning är till stor del beroende av jordens lokala egenskaper och lokal förekomst av silt, schaktdjup, väderlek samt grundvattenförhållanden och bör därför anpassas till rådande förhållanden på platsen.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Befolkningsdemografin i Hjälms har under de senaste åren ändrats och det har skett ett generationsskifte. Numera finns det många barnfamiljer och barn i skolåldern.

Området besöks främst av badgäster som utnyttjar Stensjöns badplats. Besökare till badplatsen kan komma via buss, moped eller bil. En mindre parkering finns vid stigen som leder ner till badplats och brygga. Området är inte tillgänglighetsanpassat.



Vardagsliv

Det finns gott om naturupplevelser i och omkring Hjälms. Närheten till Stensjön med badplatser och båtbrygga bidrar till fritidsaktiviteter. Även inom befintligt bostadsområde finns stora grönytor för lek och aktivitet med till exempel midsommarfirande och bollsporter.

Servicefunktioner finns närmast i Fjärås, som ligger 4 km från området. I Fjärås finns livsmedelsbutik, vårdcentral, skola, förskola, ryttarförening, simhall med mera.

Hjälms ligger i en rik kulturmiljö som tillsammans med omkringliggande naturreservat bidrar till möjlighet för rekreation och fysisk aktivitet.

Trygghet

Området utgörs av bebyggelse som tillkommit främst under 60- och 70-talet. Äldre gårdar och hus fanns och finns ännu kvar. Området är öppet och det är främst trafiksäkerheten som kan uppfattas som otrygg då alla trafikanter och trafikslag rör sig inom samma trafikrum. Gatubelysning finns inom intilliggande bostadsområde och planeras även finnas inom det nya området.

Mobilitet

Planområdet är beläget på landsbygden men ändå relativt nära både Fjärås, cirka 5 minu-

ter med bil, och Kungsbacka, under 10 minuter med bil.

Restiderna med buss är relativt konkurrenskraftiga i förhållande till bilen. Men att resa med buss kräver planering speciellt eftersom avgångarna är relativt få, förutom på morgon och seneftermiddag då fler avgångar finns.

Gång- och cykeltrafik sker främst inom orten. Cykelvägar till kringliggande orter saknas och vägarna är generellt smala med hastighetsgräns på 70 km/tim.

Samvaro

I Hjälms finns det en idrottsförening som har hand om badplats samt midsommarfiranden. Det bidrar till samvaro och ger goda möjligheter att umgås såväl som att bara se andra människor, både genom spontana och planerade träffar.

I och med att badplatsen är öppen för alla ökar de sociala kontaktmöjligheterna. Stora grönytor inom bostadskvarter ger platser för barns lek och lärande i närområdet där de också har möjlighet att träffa andra barn. Befintlig vägförening har skötsel av gemensamma ytor inom bostadskvarteren. Att vägar förvaltas av en samfällighetsförening kan bidra till ökad samvaro inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet angränsar till bebyggt område med byggnadsplan från år 1969 och husen är byggda strax därefter. Dessa hus är i ett plan och i volym mycket lika men med olika fasadmateriäl.

Öster om denna detaljplan finns en byggnadsplan från år 1964 samt på andra sidan Rolf-sån, intill Stensjöns nordvästra strandkant finns en byggnadsplan från år 1965.

Hjälms har lång historia och har mycket stor variation av hustyper.

Kulturhistoria

Hjälms har en rik kulturhistoria. Hjälmsbergsfallen i Rolfsån har utnyttjats för dess vattenkraft och en kvarn finns bevarad som numera är ett museum.

Kommersiell och kommunal service

Närmsta serviceort är Fjärås 4 km söder om planområdet. Där finns livsmedelsaffär, vårdcentral, tandläkare, skolor med mera.

Bokbuss stannar inom befintligt intilliggande bostadskvarter.

Planförslag - Bebyggelseområde

En bostadsbebyggelse enligt förslaget kommer sannolikt att ge ett tillskott av bra boendemiljöer, inte minst tack vare ortens höga rekreationsvärden.

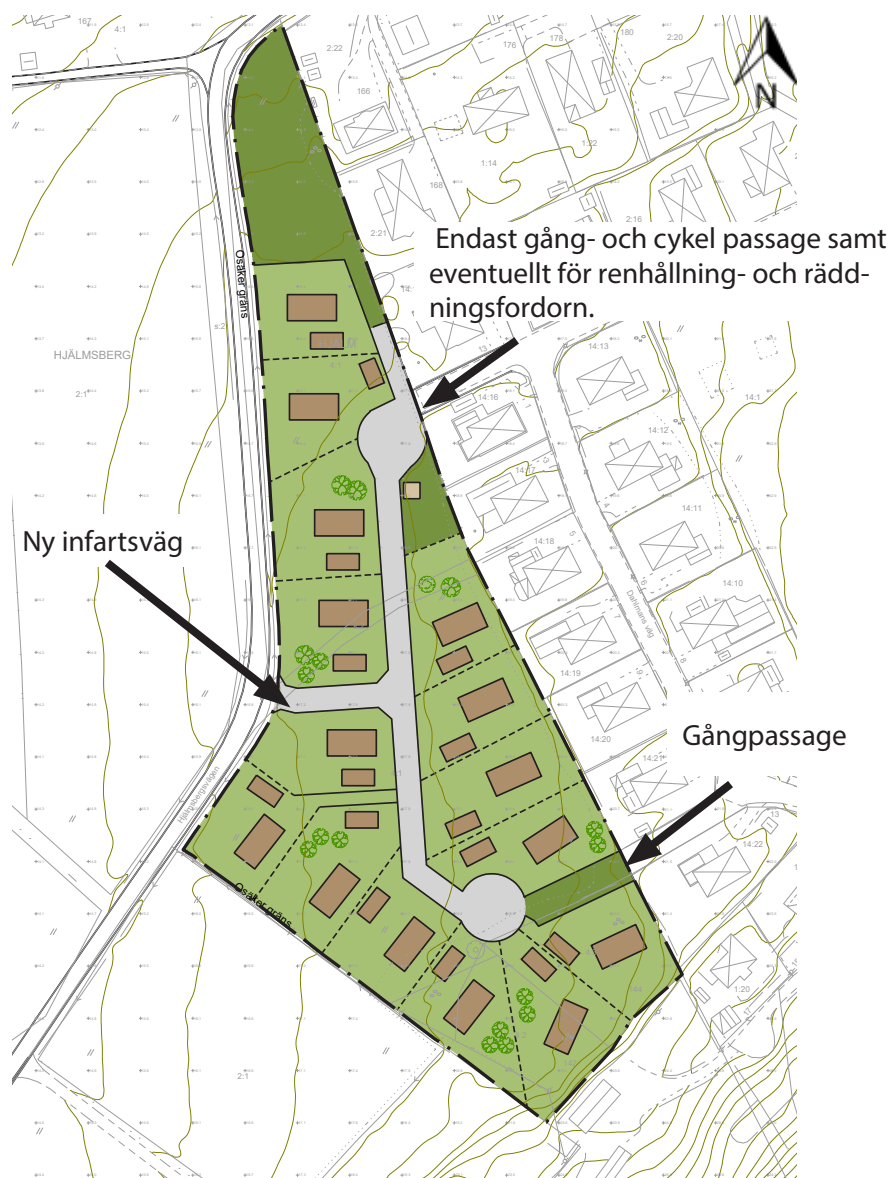
Med anledning av att exploateringen är relativt liten bidrar tillkommande bebyggelse inte till ökad kommersiell och kommunal service på orten. Området ligger inom upptagningsområdet för Fjärås- Bräckaskolan och elever är berättigade skolskjuts.

Området planeras med utgångspunkt i att komplettera befintlig bebyggelse. Detaljplanen medger fristående villor med en byggnadsarea på 120 kvadratmeter, en nockhöjd på 7,6 meter och en byggnadshöjd på 4 meter. Det ger möjlighet för utbyggnad i 1 1/2 våningsplan, varav cirka 80 kvadratmeter ovanvåning. Komplementbyggnad såsom garage och

andra förrådsbyggnader får tillsammans maximalt uppgå till 50 kvadratmeter. Fastigheter får inte ges en mindre storlek än 900 kvadratmeter.



ILLUSTRATION, VY FRÅN SYDVÄST
Exempel på hur området skulle kunna bebyggas



ILLUSTRATIONSKARTA
Exempel på hur området skulle kunna bebyggas

Gator och trafik

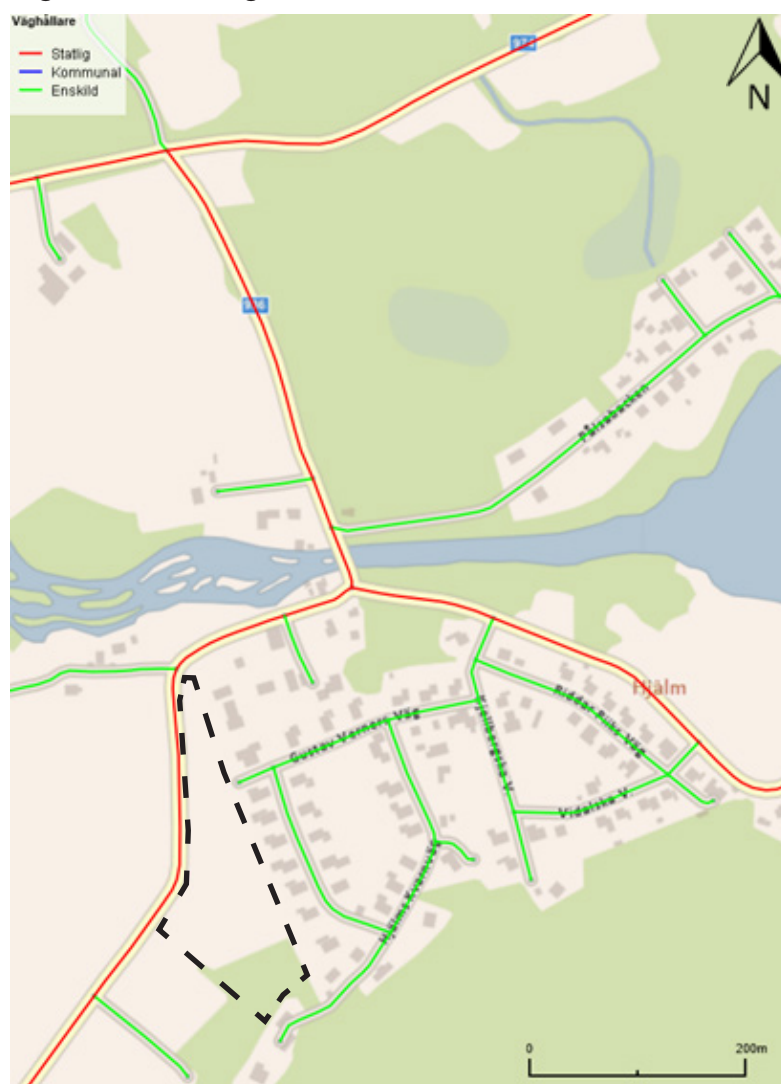
Biltrafik

Huvudvägnätet i Hjälms har statligt huvudmannaskap. Från Fjärås ansluter i öster väg 935, Rossaredsvägen, och i väster väg 936, Hjälnsbergsvägen. Väg 936 fortsätter genom samhället norrut och ansluter till väg 974, Hällingsjövägen, som går mellan Kungsbacka och Hällingsjö.

Bostadsgatorna i Hjälms har enskilt huvudmannaskap och sköts av vägföreningar. De enskilda vägarna i småhusområdet i öster har en vägbredd på ca 7 meter och en hastighetsgräns på 30 km/tim.

Bredden på det statliga vägnätet är enligt nationell vägdata (NVDB) mellan 3,7 och 4,7 meter. Väg 936, Hjälnsbergsvägen förbi planområdet har en bredd på cirka 5 meter. Hastighetsgränsen på det statliga vägnätet är 50km/tim inom området med samlad bebyggelse och 70km/tim utanför. Hastigheten förbi planområdet är 70km/tim.

Trafikmängden på Hjälnsbergsvägen uppmättes 2008 till 440 ÅDT (årsdygnstrafik) och andelen tung trafik var på 11%. Hjälnsbergsvägen som går förbi planområdet har den högsta andelen tung trafik, detta beror till stor del på att bussar i kollektivtrafik trafikerar väg 936 och inte väg 935.



BILVÄGNÄT
Bild från Nationell vägdata (NVDB)

Gång- och cykeltrafik

Cykel- och gångvägar saknas i området, de oskyddade trafikanterna hänvisas till bilvägnätet. På det enskilda vägnätet där hastighetsgränsen är satt till 30km/tim bedöms trafiksäkerheten godtagbar. På det statliga vägnätet med 50-70km/tim och smala vägar är gående och cyklister utsatta och trafiksäkerheten bedöms som låg trots låga trafikflöden. Över planområdet går idag en upptrampad stig från småhusområdet till väg 936, Hjälsbergsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdets närmsta busshållplats är Hjälm's bro, ca 350 meter gångväg från planområdet. Buss 740 och buss 741 passerar Hjälm. Bussen 740 går mellan Hällingsjö och Fjärås och buss 741 går mellan Sätilla och Kungsbacka. Båda linjerna har var för sig ca 8–9 avgångar per dag i vardera riktningen på vardagarna (främst morgon och eftermiddag) och två avgångar på helgerna.

Till Kungsbacka tar det 10 minuter och till Fjärås tar det 7 minuter med buss.

Planförslag - Trafik

Planområdet är beläget på landsbygden men ändå relativt nära både Fjärås och Kungsbacka, båda orterna nås med bil på mellan 5-10 minuter. Restiderna med buss är relativt konkurrenskraftiga, men kräver mer planerande då avgångarna är relativt få och oregelbundna. En utbyggnad med 15 villor bedöms inte påverka kollektivtrafikefterfrågan i sådan grad att kollektivtrafiken byggs ut.

Planförslaget föreslås att ansluta med ny in- och utfart till väg 936, Hjälsbergsvägen i väster för biltrafik. Hastighetsgränsen är idag 70 km/tim, kraven enligt VGU på fri sikt på över 170 meter kan erhållas åt båda håll och sikten bedöms därför som bra, men för att göra in- och utfart till området säkrare rekommenderas att hastigheten sänks till 50 km/tim i höjd med planområdets södra gräns. Detta bedöms även ha en positiv inverkan på framtida bullernivåer. Det är länsstyrelsen som beslutar om hastighetsgräsen på Hjälsbergsvägen.

Anslutning till befintlig bebyggelse, vid Gustav Verners väg, föreslås endast vara öppen för gång och cykeltrafik. Planen kommer dock medge en möjlighet för en anslutning för motorfordon, men detta är något som väghållarna beslutar. Det kan exempelvis finnas en nytta av att renhållningsfordon och räddningstjänst får använda denna väg för att ta sig mellan planområdet och den befintliga bebyggelsen.

Gatubredderna i planområdet planeras till cirka 7,5 meter, inklusive svackdiken och gatubelysning, där gående och cyklister får använda samma körbana som biltrafiken.

Den upptrampade stig som idag går över planområdet kommer inte vara kvar i sitt nuvarande läge, istället kommer man kunna röra sig längs naturmarken i planområdets nordöstra del.

Då bil kommer att vara det mest konkurrenskraftiga färdmedlet för boende i området uppskattas det att varje bostad kommer att behöva cirka 2 bilplatser. All parkering ska lösas på tomtmark.

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram, Trafikutredning för detaljplan Hjälm 4:1 m.fl, (Tyréns 2021-02-12). Trafikutredningen visar att en utbyggnad av området kommer leda till en trafikökning med ett ÅDT (årsdygnstrafik) på ca 108 fordon/dygn. Trafikalstringsberäkningarna visar på en uppskattning av antalet trafikrörelser och utgår från dagens kunskapsläge. Eftersom planområdet ligger inom upptagningsområdet för skolorna i Fjärås antas det också vara där fritidsaktiviteterna till stor del kommer

att utföras. Kungsbacka har däremot fler arbetstillfällen, mer service och kommunikation. Utifrån ovan resonemang görs antagandet att biltrafiken till och från planområdet kommer att fördela sig ungefär med lika svängandelar mot Fjärås som mot Kungsbacka vilket medför att trafiktilskottet på väg 936, Hjälsbergsvägen förbi planområdet blir en ökning av ÅDT med ca 54 fordon.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området har två avrinningsområden, ett norrut direkt till Rolfsån medans södra delarna rinner utmed dike i sydväst och avvattnas genom marken mot det befintliga vägdiket. Slutrecipient för området är Rolfsån som i sin tur har sitt utlopp i havet, Kungsbackafjorden. Recipienten omfattas av miljökvalitetsnormer och därför bedöms det viktigt att rena dagvatten inom området innan det släpps ut.

Det finns inga instängda områden/lågpunkter i området.

I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig dagvattenledning tillhörande Kungsbacka kommun. Ledningen går utmed fornlämningsområdet och anläggande och underhåll av ledning har stämts av med Länsstyrelsen.

Planförslag - Dagvatten

I samband med detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram, (Tyréns - 2020-08-26, rev 2021-02-11). Recipienten omfattas av miljökvalitetsnormer samt utgör Natura 2000-område, därför bedöms det viktigt att rena dagvatten inom området innan det släpps ut även om föroreningshalter minskar efter exploatering. Det föreslås att den nya lokalgatan avvattnas med svackdike. Det positiva med svackdiken är att diket tar hand om dagvattnet och möjliggör naturlig infiltration i mån om underliggande jordarter. Dock kan svackdiket begränsa utrymmet i lokalgatan. Alternativ till svackdike är att avvattna den planerade gatan med rännstensbrunnar. Diket avleder dagvatten vidare till en fördröjnings-/reningsanläggning i form av ett makadammagasin som bidrar till både fördröjning och rening. Anläggningen föreslås placeras inom parkmarken strax söder om anslutningen mot Gustav Verners väg. Den utvalda placeringen ger möjlighet att leda vatten med självfall samt ger bra tillgång för underhåll och drift, se kartbild nedan.

Utlopp från fördröjnings-/reningsanläggningen föreslås kopplas till den befintliga dagvattenledningen, dock bedöms denna inte ha tillräcklig kapacitet för att hantera mer dagvatten och därför behöver befintlig ledning bytas till en ledning med större dimension. Vid byte av ledning ska hänsyn tas till att det är arbete inom fornlämningsområde och strandskyddsområde samt nära Rolfsån, vilket kan kräva en anmälan gällande vattenverksamhet samt eventuell tillståndsprövning.

Tillgänglig yta för rening behöver vara cirka 320 m² stor. Hålrumsvolymen i en makadamfyllning är cirka 30% av fyllningsvolymen. Detta innebär att i 1 m³ makadam kan cirka 0,3 m³ vatten magasineras. Detta ger en effektiv volym på cirka 96 m³. Enligt föroreningsberäkningar är reningseffekten 10 % för den föreslagna reningsanläggningen. En volym på 96 m³ ger en fördröjning på cirka 14 millimeter per total hårdgjord yta inom utredningsområdet. Det rekommenderas att utforma magasinet tätt för att förhindra grundvatten att komma in i magasinet.



RINNVÄGAR
Dagvatten, lågpunkter illustrerade med ett 20 mm regn vid skyfall.



ILLUSTRATIONSKARTA
Möjlighet för rening av dagvatten inom planområdet.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom området med god kapacitet.

Planförslag - Vatten och avlopp

Utbyggnad av nytt VA-system anläggs längs den planerade lokalgatan tillsammans med övriga kablar. Befintliga vattenledningar läggs i huvudsak om för att minska behovet av u-områden och möjliggöra byggbar mark.

Färdigt golv för bostadsbyggnad ska vara 3 dm över marknivå i förbindelsepunkt för att undvika att dagvatten kan skada byggnader.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i korsningen Gustav Verners väg och Dahlmans väg. Standard enligt VAV P83 är att varje byggnad som mest ska ha 150 meter till en brandpost. Södra delen av planområdet kommer därför behöva en ny brandpost. Exakt placering på brandposterna eller utvalda system bestäms i detaljprojekteringsskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska värms upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark. Kontakt har skett med ledningsägare om möjligheten att flytta ledningar. För områdets strömförsörjning krävs en ny nätstation, plats för nätstation har reserverats på plankartan, genom beteckningen E.

En luftburen teleledning går i sydväst, utmed fastighetsgräns mellan Hjälmsberg 4:1 och Hjälmsberg 2:1.

Planförslag - El och Tele

Planförslaget har u-områden för att säkerställa rättigheter att anlägga underjordiska ledningar. Skanova har informerat om att den luftburna teleledningen i söder inte längre behövs i samband med utbyggnaden av området, denna ledning kommer därför att tas bort.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns vid Gustav Verners väg.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid infarten till Hjälmsberg, cirka 650 meter norr om planområdet.

Planförslag - Avfall

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan ta sig fram från Hjälmsbergsvägen och har möjlighet att vända inom planområdet. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med trafikutredningen (Tyréns, 2021-02-12) har även en bulleranalys tagits fram. Riktvärdet för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder är 60 dBA vid husfasad. Enligt utredningen uppfylls riktvärdena för vägtrafikbuller på ett avstånd av 10 meter från vägmitt med befintlig hastighet. En uppskattning av 700 fordon per dygn ger en dygnsekvivalent ljudnivå på 58 dBA 10 meter från vägmitt.

Planförslag - Buller

Planförslaget klarar riktvärden för buller från Hjälmsbergsvägen vid befintlig hastighet. Plangränden ligger 5,5 - 6 meter från vägmitt och därtill finns en planbestämmelse som säger att huvudbyggad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. Tillsammans ger detta ett avstånd från vägmitt på cirka 10 meter där huvudbyggnad som närmast kan placeras mot Hjälmsbergsvägen. Uteplats utan bulleravskärmning kan anordnas på ett avstånd av cirka 50 meter från vägmitt utan att riktvärdet 50 dBA överskrids. På de tomter där detta inte är möjligt bör utrymme för uteplats finnas där huskropp skärmar ljudet.

På väg 936, Hjälmsbergsvägen där in-/utfart från planområdet föreslås är hastighetsgränsen 70 km/tim. Sikten bedöms som god men för att göra in- och utfart till området säkrare rekommenderas att hastigheten sänks till 50 km/tim i höjd med planområdets södra gräns. Detta bedöms även ha en positiv inverkan på framtida bullernivåer. Den dygnsekvivalenta ljudnivån 10 meter från vägmitt vid en hastighet av 50 km/tim på väg 936 skulle då vara 55 dBA. Riktvärdena för uteplats riskerar dock fortfarande att överskridas på ett avstånd av cirka 30 meter från vägmitt. Uppföljning av åtgärder mot buller sker i bygglovs-skedet.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Området ska planeras så att ny bebyggelse inte skadas av översvämning från minst ett 100-årsregn och att framkomligheten till och från planområdet säkerställs. Enligt framtiden geoteknisk utredning (Tyréns 2020-05-26, rev 2021-02-12) finns inga risker för skred.

Planförsalg - risk för översvämning

Översvämningsrisk vid 100-års regn

Framtagen VA- och dagvattenutredning, (Tyréns 2020-08-26, rev 2021-02-11), visar att utredningsområdet inte har några instängda områden samt att området har bra lutning mot recipienten. Analysen visar rinnvägar och vattensamling vid 60 milimeter regn, vilket motsvarar ett klimatanpassat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet. Klimatfaktorn är 1.3 enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Enligt analysen rinner vattnet bort från området och vidare till recipienten Rolfsån, rinnvägarna förändras inte efter exploatering så fastigheterna norr om utredningsområdet påverkas inte. Översvämningsrisken bedöms därför som låg vid ett skyfall. Enligt analysen i utredningen påverkas inte heller området nedströms av extremregn.

Översvämningsrisk vid höga vattenstånd i Rolfsån

Det finns inga uppgifter om Rolfsåns högsta vattennivå. Det finns dock en höjdskillnad på cirka 3 meter mellan Rolfsåns strand och planområdets lägsta punkt. Närmaste planerad tomt (kvartersmark för bostadsändamål) ligger cirka 70 meter ifrån denna lägsta punkt och här ligger marken ytterligare 3 meter högre. Tillgängliga vattenståndsdata finns för Stensjön (Kungsbacka kommun 2021-01-26) som mynnar ut i Rolfsån. Vattenståndsdatan visar att högsta registrerade nivå i Stensjön de senaste 38 åren är +12,8. Lägsta höjd i planområdet är +13,7. Enligt ovan beskrivning bedöms inte höga flöden i Rolfsån utgöra någon risk för planområdet.

Räddningstjänsten

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kan området inte byggas ut med bostäder. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av åkermark.

Miljökonsekvenser

Undersökning

En behovsbedömning har tagits fram (Tyréns 2020-06-10) för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. 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.

Riksintressen

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård. Planförslaget bedöms inte ändra förutsättningarna för riksintressena. Planområdet utgör jordbruksmark med begränsade förutsättningar för rekreation, varför konsekvenserna för friluftslivet bedöms bli små. Den norra delen av planområdet, som bland annat berörs av riksintresse för naturvård, föreslås planläggas som allmän plats - Natur och planområdet bedöms i övrigt inte påverka Rolfsån eller dess naturmiljö negativt. Den del av planområdet som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård, utgör en del av ett bevarandevärd odlingslandskap och i norra delen av planområdet finns en fornlämning. Då större delen av området som berörs av riksintresse för kulturmiljövård planläggs som allmän platsmark - Natur, bedöms inte riksintresset eller fornlämningsområdet som finns där påverkas negativt av föreslagen exploatering. Den föreslagna bebyggelsen är småskalig och begränsad till område mellan befintlig bebyggelse och befintlig väg. Enlig planförslaget finns en maximal byggnadshöjd och byggnadsarea per tomt som syftar till att hålla nere skalan med hänsyn till landskapsbilden, vilket också bedöms positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet ligger inom utvecklingsområde för tätorten Hjälms i Kungsbackas översiktsplan, ÖP06. En mindre lövdunge i områdets sydöstra del, som utgör naturvärdesklass 3, kommer att försvinna i och med exploateringen. Biotopskyddat odlingsröse samt del av stenmur kommer att behöva tas bort och föreslås flyttas till naturområdet i planens norra del eller till annan närliggande jordbruksmark. Dispens har sökts hos länsstyrelsen. Resterande del av den biotopskyddade stenmuren i planens sydöstra del kommer att integreras i ett parkstråk och på så vis kunna bibehålla sin ekologiska funktion. Övriga biotopskyddade objekt i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget. Del av befintlig stenmur i fastighetsgräns till villatomt kommer att förlora sitt biotopskydd på grund av den nya bebyggelsen men bedöms inte påverkas i övrigt.

Arkeologisk utredning har genomförts som konstaterar att inga hinder med avseende på fornlämningar finns för att exploatera området.

Jordbruksmarken innebär begränsade förutsättningar för rekreation, varför konsekvenserna för friluftslivet bedöms bli små. Möjligheten att röra sig genom området både i öst-västlig och nordlig riktning säkerställs i planförslaget genom allmän platsmark.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras med ett nytt tillskott av bebyggelse som kommer att synas utmed Hjälmsbergsvägen. Placeringen av bebyggelsen innebär dock fortsatt öppna vidder västerut mot den öppna landskapsvy väster om Hjälmsbergsvägen.

Vattenförhållanden

Byggnationen medför större areal hårdgjorda ytor och ökat dagvattenutsläpp. Detta medför inte ökad belastning på recipienten eftersom renings- och fördröjningsmagasin planeras inom området.

Föroreningsbelastning minskas efter exploatering till följd av att jordbruksmarken, som till följd av att traditionell jordbruksverksamhet kan leda till övergödning med mera, försvinner efter exploatering. Ökning av övriga halter är inte betydande. Det bedöms att reci-

pienten Rolfsån inte påverkas negativt av dagvattenföroreningar från planområdet efter exploatering.

Trafikrelaterade frågor

Planområdet ligger på landsbygden men relativt nära både Fjärås och Kungsbacka, båda orterna nås med bil på under 10 minuter. Restiderna med buss är relativt konkurrenskraftiga, men med få avgångar.

Hälsa och säkerhet

Riktvärden för buller vid fasad med nuvarande hastighet klaras. Det förekommer ingen risk för skred eller översvämning inom området. I övrigt omfattar planförslaget ett mindre tillskott av bostäder och bedöms inte ge upphov särskilda risker.

Naturresurser - Jordbruksmark

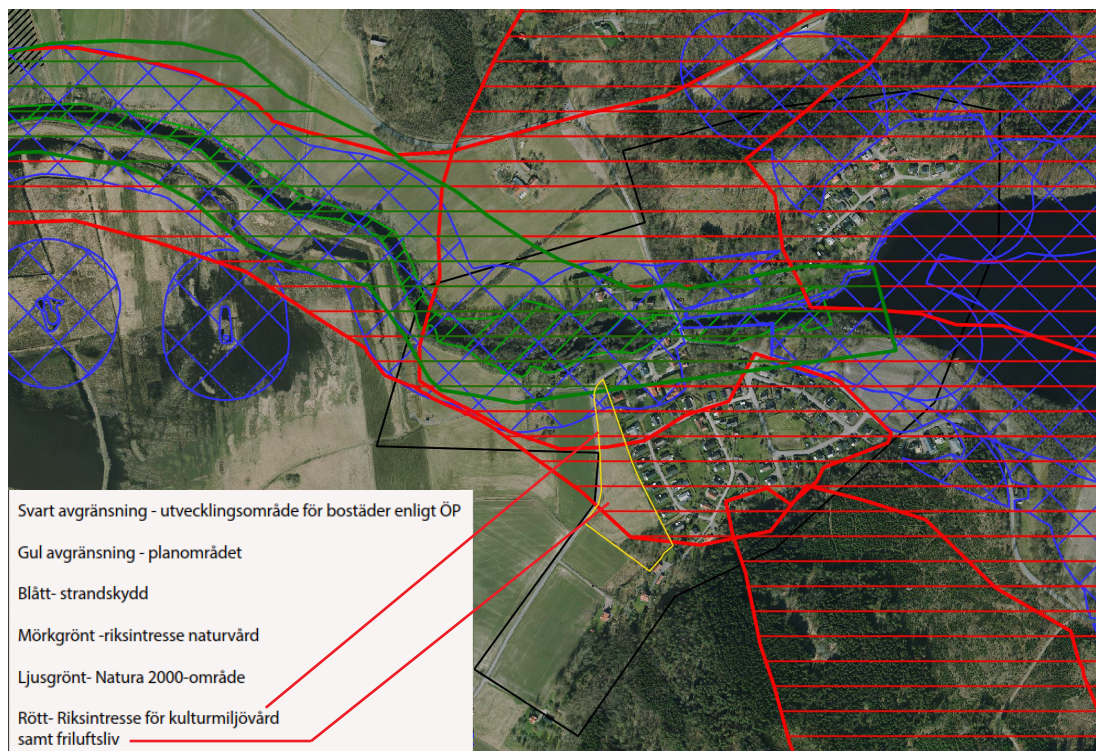
Det aktuella planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för en utbyggnad av småhus. Detta är i linje med kommunens gällande översiktsplan där området är utpekade som utvecklingsområde för bostäder. Detaljplanen innebär en vidareutveckling av den befintliga tätorten Hjälme. Kommunen har i översiktsplanen gjort bedömningen att det allmänna intresset att skapa bostäder för både nuvarande och kommande kommuninvånare är viktigare än att bevara jordbruksmarken som återfinns inom planområdet. Detta innebär att Kungsbacka kommun på ett tydligt sätt i sin översiktsplan angett att det aktuella området ska prioriteras för utveckling i form av bostadsbyggnation, inte som ett område som ska bevaras som odlingsmark. Bostadsbyggandet fördes 2013 in som allmänt intresse i PBL för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning i PBL och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. Det allmänna intresset av bostadsbyggande har således stärkts sedan översiktsplanen antogs och behovet av bostäder har de senaste åren blivit ytterligare påtagligt. Det finns ett stort behov av bostäder av olika karaktär i kommunen.

Ett planprogram från år 2016 finns framtaget för området som sätter ramarna för fortsatt planarbete. Detaljplaneförslaget innebär en minskning av det område som pekades ut som exploaterbar mark i planprogrammet genom att fastighet Hjälmsberg 2:1, som utgörs av öppen åkermark söder om planområdet, inte längre omfattas av utbyggnadsförslaget. På detta sätt skapas ett större respektavstånd till pågående jordbruksverksamhet söder om fastighet Hjälmsberg 2:1.

Marken är idag i träda och har inte brukats på många år då marken inte anses vara rationell att bruka. Aktuellt område är enligt Länsstyrelsens informationskarta klassad som brukningsvärd åkermark klass "3", på en skala 0-8 där 8 har störst värde. Kungsbacka kommun har till största delen brukningsvärd jordbruksmark klass 5 och 6.

Bedömningen är att planområdet inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark då området är avskuret från övrig jordbruksmark genom Hjälmsbergsvägen i väster och befintlig bebyggelse i omedelbar närhet i öster. En mindre del av området är dessutom kraftigt igenvuxen med buskar och lövträd.

Förutsättningar för att ta annan mark i anspråk i Hjälme för bostäder krockar med en rad andra intressen som innebär begränsade möjligheter att expandera orten i någon annan riktning än den som föreslås. Övriga områden kring Hjälme, som inte redan är bebyggda (inom utpekade utvecklingsområde för bostäder enligt ÖP), omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård, rörligt friluftsliv, strandskydd, natura 2000-område samt fornlämnningar. Inom flera områden överlagras dessa intressen dessutom varandra. Aktuellt planområde omfattar också flera av dessa intressen men då främst inom områdets norra del,



vilket föreslås planläggas som allmän plats - Natur och därmed inte bedöms påverka dessa intressen i någon större omfattning. Det är endast området söder om aktuellt planområde som inte omfattas av något av dessa intressen, denna mark ligger dock i anslutning till befintlig jordbruksverksamhet.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planförslaget omfattar ett mindre antal bostäder och bedöms därmed inte påverka luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Då recipienten för området, Rolfsån, är klassad som god ekologisk status, är det viktigt att inte öka mängden föroreningar som går ut i vattnet. Miljökvalitetsnormerna för Rolfsån är att nå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Dagvattenhantering inom utredningsområdet ska bidra till att upprätthålla god status på Rolfsån och Kungsbackafjorden.

Enligt resultat av föroreningsberäkning i dagvattenutredning bedöms att recipienten Rolfsån inte påverkas negativt efter exploatering. I dagsläget är området jordbruksmark, vilket innebär att det efter utbyggnad finns en indikation på att näringsämnen kommer att minska. Huvudsakligen är det utsläpp av näringsämnen och industrikemikalier som kan påverka vattenförekomsterna till det sämre. Dessa kommer inte öka och området anses därför inte påverka MKN negativt. Se vidare under stycket påverkan på Natura 2000.

Miljömål

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

Påverkan på Natura 2000

Slutrecipient för dagvattnet från planområdet är Natura 2000-området Rolfsån som i

sin tur har sitt utlopp i havet, Kungsbackafjorden som också är ett Natura 2000-område. Miljökvalitetsnormerna för Rolfsån och även slutrecipient Kungsbackafjorden är att nå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Dagvattenhantering inom planområdet ska bidra till att upprätthålla god status för Rolfsån och Kungsbackafjorden. Enligt bevarandeplanen för Natura 2000-området har Rolfsån mycket höga naturvärden med en ursprunglig laxstam, flodpärlmussla samt artrik bottenfauna. Rolfsån bedöms idag ha en god ekologisk status, med förekomst av bland annat lax och öring i höjd med Hjälmsjö, men ån uppnår ej god kemisk status. Kungsbackafjorden har höga biologiska värden och bedöms ha måttlig ekologisk status på grund av övergödning och uppnår ej god kemisk status. Den inre Kungsbackafjorden är påverkad av övergödning och det är allmänt känt att näringsämnen orsakar övergödning. Enligt resultat av föroreningsberäkning i framtagna dagvattenutredning bedöms att recipienten Rolfsån och Kungsbackafjorden inte påverkas negativt efter exploatering. I dagsläget är området jordbruksmark, vilket innebär att man efter rening kan se en indikation på att näringsämnen kommer att minska (se föroreningsberäkning i framtagna dagvattenutredning).

Vid extremt regn (100-års regn) kommer en del av vattnet att rinna ytligt och inte passera reningsanläggningen. Föroreningsberäkningarna indikerar att näringsämneskoncentrationen efter exploatering blir lägre än före exploatering även utan rening. Detta innebär att även vattnet som inte passerar reningsanläggningen har lägre halter av fosfor och kväve än i nuläget. Övriga ämnen så som metaller ökar efter exploatering. Halternas mängd överskrider dock inte jämförelsevärdena och ämnena påverkar inte MKN negativt. Vattnet kommer dock att rinna genom naturmarken i planområdets norra del innan det når Rolfsån. Avrinningen genom naturmarken bidrar till rening och en viss flödesutjämning via infiltration i marken. Infiltrationsförmågan i området är hög vilket också möjliggör avskiljning av lösta partiklar.

Sammantaget bedöms inte Natura 2000-området att påverkas negativt av planens genomförande.

Strandskydd

Strandskyddet förblir oförändrad. För byte av befintlig dagvattenledning inom strandskyddat område kommer dispens att sökas, detta bedöms dock inte påverka strandskyddet negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I aktuell detaljplan förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detta med bakgrund av att det finns enskilt huvudmannaskap i angränsande områden och områdets karaktär gör att kommunen bedömer, att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7, att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna.

Med enskilt huvudmannaskap får de boende i området en ekonomisk konsekvens av att de är ansvariga för att anlägga och förvalta de allmänna platserna.

Ekonomiska konsekvenser beskrivs utförligt under kapitel "Genomförandebeskrivning".

Sociala konsekvenser

Mångfald

Planförslaget ger inte möjlighet för olika bostadstyper eller boendeformer. Friliggande villor

tar mest för att det är barnfamiljer som kommer att flytta in i området.

Nytt bostadskvarter blir likartat intilliggande bostadsområde.

Vardagsliv

Planförslaget ger fler invånare till Hjälmsjö, vilket kommer att generera en viss ökning av trafikrelaterade och resenärer med buss.

Hjälmsjö med omnejd är rikt på kulturmiljöer och naturupplevelser. Närheten till Stensjön ger möjlighet till rekreation. Planområdet genererar inte nya målpunkter, bostäderna planeras för helårsbostäder.

Mobilitet

Området kommer att vara bilberoende. Planområdet genererar en marginell ökning av resenärer med buss. Cykel och gång utmed statliga vägnätet anses inte vara trafiksäkert med smal väggren.

Målpunkter för skola, jobb och handel är alltså i Fjärrås och Kungsbacka.

Samvaro

Planförslaget omfattar ett mindre antal bostäder och har gångvägar som leder in i befintligt bebyggelsekvarter. Allmän platsmark består av naturmark, park och gata.

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 tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd:	4 kv. 2020
Granskning:	2 kv. 2021
Antagande byggnadsnämnden:	3 kv. 2021
Laga kraft:	3 kv. 2021 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 genomför-

andetidens 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.

Markägförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Hjälms 4:1, 4:2 och 4:3 som ägs av Gåsevadsholms Fideikomiss AB. Inom planområdet är del av samfällighet Hjälms s:2 belägen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att exploatören (eller fastighetsägarna inom planområdet) är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar gata, park och naturmark.

Efter utbyggnaden kommer anläggningarna att överlämnas till en gemensamhetsanläggning, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt lek- och grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket är huvudman för väg 936 Hjälmsbergsvägen, från vilken ny infart till planområdet ska anläggas. Trafikverkets godkännande krävs för samtliga åtgärder som berör deras anläggningar samt för anslutning av nya utfarter till allmän väg.

Exploatören ansvarar för att teckna avtal med Trafikverket för anläggande av ny utfart. Exploatören bekostar den nya infarten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap (gata, park, natur) ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen.

Upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd.

Avstyckning ska genomföras för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark.

Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning. Avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Samfälligheter

Genom området för planförslaget ligger del av samfälld väg, Hjälms s:2. Exploatering av området innebär att samfälligheten förlorar sitt syfte i aktuell sträcka och kommer genom fastighetsreglering att överföras till Hjälms 4:1.

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.

Planförslaget innebär att befintlig gemensamhetsanläggning Hjälms GA:2, avsedd för angränsning till fastigheterna Hjälms 4:2 och 4:3 som ska upphävas. Se fastighetskonsekvensbeskrivning nedan.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för förvaltandet av allmän platsmark gata, park och natur. I gemensamhetsanläggningen ska anläggning för hantering av dagvatten ingå. De styckningslotter planförslaget medger planeras genom andelstal vara deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningar.

En ny samfällighetsförening ska bildas som ska ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Exploatören ansvarar för ansökan till lantmäteriet och bekostar lantmåteriförrättningen.

Servitut

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Inom planområdet finns även ett avtalsservitut för nätstation som inte påverkas.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (U-område). Ledningar inom U-område kan säkras med ledningsrätt. Det huvudsakliga syftet med U-områden är att säkerställa utrymme för befintliga ledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kan säkras med ledningsrätt.

Genom planområdet i höjd med Gustav Verners väg och längs planens västra del finns en jordförlagd starkströmsledning med ledningsrätt 1384-01/48.1. Ledningen kommer att ligga kvar i U-området i sydvästra delen av planområdet. Mellan tillfartsvägen och Hjälmbergsvägen läggs ledningen om så att den går i lokalgatan och U-området vid Gustav Verners väg. Ledningsrätten ska omprövas.

Utbyggnaden av området medför uppförande av transformatorstation. Ny transformator-

station placeras inom område markerat med E på plankartan.

Ledningsrätt för transformatorstation ska sammanfalla i utbredning med utbredningen av E-området.

Utanför planområdet, längs med Hjälmbergsvägen, ligger kommunala VA-ledningar med ledningsrätt 1384-10/27.1 och 1384-95/115.1 belastande Hjälm 4:1.

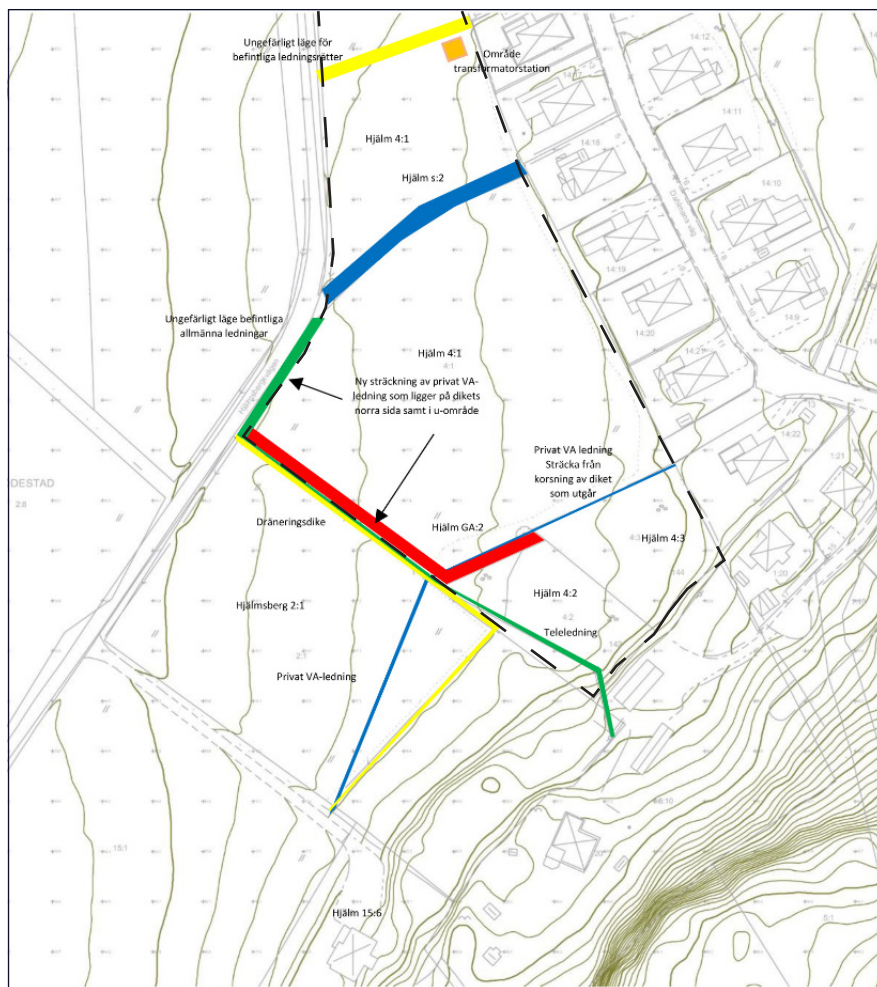
Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms kräva omläggning av ledningar. Ledningshavarna ansvarar själva för att säkerställa rättigheter för sina ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar för avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata och övrig allmän platsmark och upphävning av befintlig gemensamhetsanläggning Hjälm GA:2.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning



FÖRKLARANDE KARTA

Hjälms 4:1

Hjälms 4:1 kommer att utgöra styckningsfastighet för kommande avstyckningar avsedda för villabebyggelse med enskilt ägande.

Planförslaget allmänna platsmark är till största delen utlagt på Hjälms 4:1.

Ledningsförläggning av allmänna ledningar planeras i huvudsak ske i planförslaget allmänna platsmark. Aktuella ledningsslag är ledningar för starkström, tele samt kommunalt VA och opto. Utmed Hjälmsbergsvägen ligger befintliga allmänna ledningar. Område markerat med grön färg i kartan ovan.

Hjälms 4:1 belastas av ledningsrätt för VA- samt starkströmsledning. Ledningsrätterna kan komma att behöva omlokaliseras. Område för befintliga ledningsrätter är markerat med gul färg i kartan ovan.

Ett E-område har lagts in i plankartan avsett för ny transformatorstation. Inom E-område kan transformatorstation säkras med ledningsrätt. Ledningsrättsområdet ska sammanfalla med området för teknisk anläggning. Ungefärligt läge för område för planerad transformatorstation markerat med orange färg i kartan ovan. Plankartan ger exakt läge för E-område.

Genom planområdet är privata VA-ledningar markförlagda. Markförläggningen har skett på Hjälms 4:1. Omläggning av de privata VA-ledningarna är planerad att inte belasta Hjälms 4:1. Nuvarande sträckning för VA-ledning markerad som blå linje i kartan ovan, för beskrivning av planerad ny sträckning av VA-ledning se rubrik Hjälms 15:6 nedan.

Planförslaget innebär att del av Hjälms S:2, som i väst östlig riktning sträcker sig inom Hjälms 4:1, kommer att förlora sitt syfte. Aktuell del av Hjälms s:2 överförs genom fastighetsreglering till Hjälms 4:1. Område markerat med blå färg i kartan ovan.

Gräns mellan Hjälms 4:1 och Hjälmsberg 2:1 kommer genom fastighetsreglering att ändras för att överensstämma med södra gränsen för planområdet innebärande att mark överförs från Hjälms 4:1 till Hjälmsberg 2:1 samt att befintligt dräneringsdike ej belastar Hjälms 4:1. Dräneringsdike markerat med gul linje i kartan ovan.

Tillfart till Hjälms 4:2 och Hjälms 4:3 var vid en byggnation tänkt att ske på Hjälms GA:2. Hjälms 4:2 och 4:3 är inte bebyggda.

Planförslaget innebär att tillfart till området för Hjälms 4:2 och 4:3 sker från planerad allmän plats gata. Hjälms GA:2 är planerad att upphävas genom omprövning vid lantmäteriförordning och därmed inte vidare belasta Hjälms 4:1. Område markerat med röd färg i kartan ovan.

Hjälms 4:2

Hjälms 4:2 kommer att utgöra del av mark för kommande avstyckningar avsedda för villabebyggelse med enskilt ägande.

Genom området för planförslaget är privat VA-ledning betjänande fastigheten Hjälms 15:6 markförlagd. Del av markförläggningen kan skett på Hjälms 4:2. Omläggning av de privata VA-ledningarna är planerad att inte belasta Hjälms 4:2. Nuvarande sträckning för VA-ledning markerad som blå linje i kartan ovan, för beskrivning av planerad ny sträckning av VA-ledning se rubrik Hjälms 15:6 nedan.

Hjälms 4:2 belastas av en luftledning för telekommunikation. För möjlighet till mer ändamålsenlig användning av kvartersmark ska luftledning samt tillhörande stolpar raderas. Nuvarande sträckning är markerad som grön linje i kartan ovan.

Gräns mellan Hjälms 4:2 och Hjälmsberg 2:1 kommer genom fastighetsreglering att ändras för att överensstämma med södra gränsen för planområdet innebärande att mark överförs

från Hjälmsberg 2:1 till Hjälmsberg 2:1 samt att befintligt dräneringsdike ej belastar Hjälmsberg 2:1. Dräneringsdike markerat med gul linje i kartan ovan.

Hjälmsberg 2:1

Hjälmsberg 2:1 kommer att utgöra del av mark för kommande avstyckningar avsedda för villabebyggelse med enskilt ägande.

Del av Hjälmsberg 2:1 där planförslaget inte föreskriver användning bostäder kommer att ingå i den allmänna platsmarken.

Genom området för planförslaget är privat VA-ledning betjänande fastigheten Hjälmsberg 15:6 markförlagd. Del av markförläggningen kan skett på Hjälmsberg 2:1. Omläggning av de privata VA-ledningarna är planerad att inte belasta Hjälmsberg 2:1. Nuvarande sträckning för VA-ledning markerad som blå linje i kartan ovan, för beskrivning av planerad ny sträckning av VA-ledning se rubrik Hjälmsberg 15:6 nedan.

Hjälmsberg 2:1

Gräns mellan Hjälmsberg 2:1 och Hjälmsberg 2:1 samt Hjälmsberg 2:1 kommer genom fastighetsreglering att ändras för att överensstämma med södra gränsen för planområdet innebärande att mark överförs från Hjälmsberg 2:1 och Hjälmsberg 2:1 till Hjälmsberg 2:1. Befintligt dräneringsdike kommer efter fastighetsreglering att enbart belasta Hjälmsberg 2:1. Dräneringsdike markerat med gul linje i kartan ovan.

Del av ny sträckning för privat VA-ledning är planerad att ske i den mark som överförs till Hjälmsberg 2:1. Beskrivning av planerad ny sträckning av VA-ledning se rubrik Hjälmsberg 15:6 nedan.

Hjälmsberg s:2

Planförslaget innebär att del av Hjälmsberg s:2, som i väst östlig riktning sträcker sig inom Hjälmsberg 4:1, kommer att förlora sitt syfte. Aktuell del av Hjälmsberg s:2 överförs genom fastighetsreglering till Hjälmsberg 4:1. Område markerat med blå färg i kartan ovan.

Hjälmsberg GA:2

Hjälmsberg GA:2 har som ändamål är att utgöra angöring till fastigheterna Hjälmsberg 4:2 och 4:3. Planförslaget innebär att tillfart till området för Hjälmsberg 4:2 och 4:3 sker från planerad allmän plats gata varför Hjälmsberg GA:2 kommer att upphävas genom omprövning vid lantmäteriförordning. Underliggande fastighet för Ga:2, Hjälmsberg 4:1, samt Hjälmsberg 4:2 och 4:3 har samma ägare. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Om en fastighet skulle komma att säljas innan upphävandet sker eller ägoförhållandena förändras genom fastighetsbildning ska dessa regler beaktas. Område markerat med röd färg i kartan ovan.

Hjälmsberg 15:6

VA-ledningar som tjänar Hjälmsberg 15:6 är markförlagda i område för planförslaget. Planerad sträckning för omläggning av VA-ledningarna är i mark som överförs till Hjälmsberg 2:1 från Hjälmsberg 4:1 respektive 4:2. Nuvarande sträckning för VA-ledning markerad som blå linje i kartan ovan. Ny sträckning är ej markerad i kartan ovan men sammanfaller med dikets nordvästliga sträckning fram till Hjälmsbergsvägen för att fortsätta i u-område, markerat med grön färg i kartan ovan, samt i den planerade lokalgatan fram till anslutningspunkt till de kommunala VA-ledningarna. Sträcka inom planområdet ej markerat i kartan ovan.

Avtal

Avtal som berörs

Ett plankostnadsavtal är upprättat och tecknat mellan exploatör, Kobergs förvaltning AB, och Kungsbacka kommun. Detta är framtaget av kommunen vid detaljplanarbetets start. I ett plankostnadsavtal förbinder sig fastighetsägaren/exploatören att driva exploatörsdriven planprocess för fastigheterna. Avtalet innehåller även olika delar som kommunen tar betalt för i framtagandet av detaljplanen.

Hjälms 4:1 är belastad av ett antal inskrivna avtalsservitut och ledningsrätter för VA- och kraftledningar med mera, se avsnitt ovan.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Inför utbyggnad av området kommer kommunens VA-enhet och exploatören teckna ett VA-avtal gällande utbyggnad av ledningar inför byggnation. Exploatören bygger ut VA-ledningar mot en överenskommen ersättning från kommunen motsvarande kostnaden för utbyggnaden. Exploatören bekostar anslutningsavgift för samtliga bostäder. Flytt av kommunens befintliga VA-ledningar bekostas av exploatören.

En överenskommelse om ledningsrätt för kommunens VA-ledningar kommer att tecknas med exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Avtal mellan exploatör och privata fastighetsägare

Avsiktsförklaring tecknas mellan exploatör och ägare till Hjälmsberg 2:1 innan detaljplanen antas.

Nytt läge för den privata VA-ledningen tjänande Hjälms 15:6 ska klarläggas innan detaljplanen antas. Avsiktsförklaringen ska även ge medgivande om nedläggning av VA-ledning.

Avsiktsförklaring tecknas mellan ägare av Hjälms 15:6 och exploatören reglerande kostnader för omläggning av den privata VA-ledning samt kostnad för borttagande av del av VA-ledning som utgår. Vidare ska avsiktsförklaringen reglera tillstånd om nedläggning av VA-ledning och vara tecknad innan detaljplanen antas.

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Dispens för flytt av biotopsobjekt, stenmur samt stenröse, har sökts hos länsstyrelsen. För att byta dagvattenledningar intill fornlämningen samt inom strandskyddat område kan dispens krävas. Eventuellt krävs även anmälan om vattenverksamhet samt tillståndsprövning för att byta dagvattenledningen om verksamheten på ett betydande sätt kan komma att påverka miljön i Natura 2000-området Rolfsån.

Tillstånd för anläggande av angöring till väg 936 Hjälmsbergsvägen görs hos Trafikverket.

Tekniska frågor

Trafik

Utbyggnad av angöring till väg 936 Hjälnsbergsvägen görs enligt Trafikverkets anvisningar.

Gator

Lokalgator utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap och ska byggas ut av exploatören i enlighet med planförslaget.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvarter-smark.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt dricks-, och spillvatten, vilket är utbyggt vid korsningen mellan föreslagets lokalgata och Gustav Verners väg. Utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet kommer hanteras i ett VA-avtal.

Drift och underhåll av allmänna VA-ledningar ansvarar Kungsbacka kommun för.

Inom planområdets sydvästra del finns en privat VA-ledning som betjänar fastigheten Hjälm 15:6. Anslutningspunkten är idag vid kommunal VA-ledning i Hjälns Kvarnväg. Den privata VA-ledningen kommer att behöva läggas i annat läge. Ny sträckning beskrivs i fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan. Ny anslutningspunkt för den privata VA-ledningen ordnas inom planområdet.

Dagvatten

Ett lokalt system för dagvatten som avvattnar planområdet samt renar vattnet i magasin ska anläggas. Det lokala systemet kopplas sedan samman med den kommunala dagvattenledningen till Rolfsån. Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av dagvattenmagasinet och det lokala dagvattensystemet.

Dagvattenmagasinet och det lokala dagvattensystemet ska ingå i gemensamhetsanläggningen och förvaltas av den nybildade samfällighetsföreningen.

Exploateringen av planområdet medför att kapaciteten i den befintliga kommunala dagvattenledningen behöver utökas. Exploatören ansvarar för och bekostar kapacitetsökningen av den befintliga kommunala dagvattenledningen.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende 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 äger elledningar inom planområdet. Befintliga ledningar kommer att behöva läggas om i nytt läge. Ellevio ansvarar för ombyggnad och kapacitetshöjande åtgärder och driftansvar.

Längs planens västra område finns en jordkabel. Ledningen kommer att ligga kvar i södra delen av planen. Mellan tillfartsvägen och parkområdet läggs ledningen om så att den går i gata och U-område.

I nordvästra delen av planen finns en elledning som läggs om till U-området.

Tele och fiber

Teleledningar ägs av Skanova och fiber av kommunen.

I planens södra del finns en luftburen teleledning. Teleledningen samt tillhörande stolpar kommer att raderas.

Planområdet kan anslutas till bredbandsnät/fiber, vilket är utbyggt vid korsningen mellan planförslagets lokalgata och Gustav Vernes väg. Nya bredbands- och fiberkablar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

Ägare av el/tele/ bredbandsnät ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Kommunen

Kommunen genom tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter. Kommunen kan få kostnader i samband med ledningsförrättning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannskap (lokalgator med mera) och samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till Trafikverkets väg.

Exploatören får kostnader förenade med nedläggning av del av privat VA-ledning inom planområdet fram till anslutningspunkt.

Exploatören får kostnader förenade med borttagande av del av privat VA-ledning som utgår.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för Skanova

Skanova får kostnader förenade med rasering av den befintlig luftburen teleledning samt tillhörande stolpar.

Ekonomiska konsekvenser för Ellevio

Ellevio får kostnader förenade med omläggning av befintliga elkablar samt skötsel av E-område.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader förenade med fastighetsbildningsåtgärder gällande gräns mellan Hjälm 2:1 och Hjälm 4:1 samt 4:2 regleras i avsiktsförklaringen.

Hjälms 15:6 får kostnader förenade med flytt av VA-ledning.

Fastighetsägare inom planområdet får kostnader för framtida drift och underhåll av allmänna platser.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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