



# Planbeskrivning

Detaljplan för ändring av huvudmannaskapet inom del av detaljplan Ö54, Öp85 och Ö22 i Åsa

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av kommunala dagvattenanläggningar i parkmark vilket innebär minskad risk för översvämningar vid skyfall i Åsa.

### Ärendeinformation

*Påbörjad 2022-06-22*

*Upprättad 2022-11-28*

*Diarienummer BN 2022-00024*

*Antagande 2023-02-23 (Prel.)*

*Laga kraft 2023-03-23 (Prel.)*

### Handläggare

Björn Vikström, Planarkitekt, 0300-83 50 13, [bjorn.vikstrom@kungsbacka.se](mailto:bjorn.vikstrom@kungsbacka.se)

Stina Wikström, Planarkitekt, 0300-83 40 24, [stina.wikstrom@kungsbacka.se](mailto:stina.wikstrom@kungsbacka.se)

Susanne Calming, Exploateringsingenjör, 0300 83 40 33, [susanne.calming@kungsbacka.se](mailto:susanne.calming@kungsbacka.se)

### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2022-11-28
- Plankarta med bestämmelser, 2022-11-28
- Grundkarta, 2022-11-23

## Planeringsunderlag

### Kommunala

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun
- Fördjupad översiktsplan för Åsa
- Planprogram för Åsa centrum

### Utredningar

- Komplettering av översiktlig dagvattenutredning, Ramböll 2016-12-20
- Dagvattenutlopp – Vita sand, Sweco 2015-01-25
- Översiktlig riskvärdering i samband med kraftig nederbörd i Åsa, DHI 2013-05-23

### Annat

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, 2022-09-29

---

# Innehåll

Beskrivning av detaljplaneförslaget .....	5
Hela detaljplanen .....	5
Befintligt .....	5
Allmän plats .....	5
Genomförandetid .....	5
Planbestämmelser .....	6
Användning av mark och vatten .....	6
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	6
Planeringsförutsättningar .....	6
Kommunala .....	6
Riksintressen .....	7
Miljökvalitetsnormer .....	7
Mark och natur .....	7
Hälsa och säkerhet .....	9
Geotekniska förhållanden .....	9
Bebyggelseområden .....	9
Gator och trafik .....	9
Teknisk försörjning .....	10
Konsekvenser .....	12
Natur .....	12
Miljö .....	12
Miljökvalitetsnormer .....	13
Hälsa och säkerhet .....	13
Riksintresse .....	13
Trafik .....	13
Genomförandefrågor .....	14
Organisatoriska frågor .....	14
Mark- och utrymmesförvärv .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Tekniska frågor .....	15
Ekonomiska frågor .....	15

---

Prövning enligt annan lagstiftning..... 16

---

# Beskrivning av detaljplaneförslaget

## Hela detaljplanen

Platsen består idag av gräsytor med viss dagvattenfunktion i form av svackdiken, gång- och cykelvägar, strand samt alléer. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av dagvattenanläggningar och på så vis förbättras dagvattenhanteringen i Åsa. Genom detaljplanen kan gemensamhetsanläggningen som förvaltar marken idag tas bort inom området för planförslaget då huvudmannaskapet övergår till kommunalt från enskilt.

## Befintligt

Planområdet ligger i Åsa och löper parallellt med delar av Varbergsvägen och fortsätter vidare längs med Åsa Bäckväg. En del av planområdet utgörs även av stranden Vita sand. Området består idag av gräsytor, gång- och cykelvägar, alléer samt strand. Planområdet omfattas av tre detaljplaner som är planlagda för PARK. Samtliga gällande detaljplaner omfattas av enskilt huvudmannaskap och genomförandetiden har löpt ut.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna inom planområdet ägs av Kungsbacka kommun och ingår delvis i en gemensamhetsanläggning, Åsa ga:8, som förvaltas av Åsa samfällighetsförening. Planområdet omfattar cirka två hektar.

## Allmän plats

### Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar kommer ligga kvar i dess nuvarande läge och påverkas inte av planförslaget.

### Park

Hela planområdet planläggs med användningen PARK. Användningen skiljer sig således inte från gällande detaljplaner. Områdena ligger parallellt med Varbergsvägen som är genomfartsled. Parkens funktion kommer till största del vara densamma som idag, det vill säga innehålla grön infrastruktur, dagvattenanläggningar samt gång- och cykelvägar.

### Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars år 2017 att tillämpa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats som behövs för dagvattenanläggning i nya detaljplaner i Åsa centrum. I övrigt gäller enskilt huvudmannaskap i Åsa.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

---

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### PARK

Parkstråket inom Åsa används till stora delar för dagvattenhantering samt gång- och cykel. Användningen PARK syftar till att säkerställa nuvarande funktioner inom området samt fortsatt möjliggöra för dagvattenanläggningar och tillika en utbyggnad av dem.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Damm<sub>1</sub>

Damm och andra dagvattenanläggningar får anläggas. Syftar till att säkerställa att befintliga dagvattenlösningar kan bevaras samt att möjliggöra för framtida dagvattenanläggningar.

### a<sub>1</sub>

Strandskyddet som inträder vid planläggning upphävs för del av planområdet. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa utsläppspunkt för dagvatten.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplanerna Ö54 (byggnadsplan antagen 1974), ÖP85 (detaljplan antagen 2005) samt Ö22 (byggnadsplan antagen 1951). Hela planområdet är i gällande detaljplaner planlagt för allmän plats park med enskilt huvudmannaskap.

### Planprogram

Delar av planområdet ligger inom planprogram för Åsa centrum som godkändes av kommunstyrelsen 2015-09-19 §202. De delar av planförslaget som ingår i planprogrammet är utpekade som ytor för dagvattenhantering.

### Översiktlig planering

Planområdet ligger inom Åsa som är en av de utpekade orterna för utveckling i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2021. I den fördjupade översiktsplanen för Åsa, antagen av KF 2013, beskrivs att det finns problem med översvämning i Åsa centrum vid kraftig nederbörd. Därför krävs det kreativa lösningar vid utveckling av Åsa centrum för att hantera risk för översvämning vid kraftig nederbörd.

I första hand påverkas centrum av avrinning från Åsaberg. Park- och naturområden kan med fördel samordnas med öppen dagvattenhantering då det finns många fördelar av ett samutnyttjande. Inga stora dagvattendiken ska skapas i Åsa utan istället föreslås meandrande dagvattenstråk där man kombinerar mindre dammar, vattenmagasin, stensläntade bäckar och kulverteringar för att uppnå optimal utformning och funktionalitet.

## Riksintressen

### Rörligt friluftsliv

Inom planområdet gäller riksintresse för rörligt friluftsliv vilket innebär att inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Högexploaterad kust

Kustområdet som planområdet är en del av räknas till högexploaterade kust och syftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Ramböll har år 2016 utfört en översiktlig dagvattenutredning för Åsa centrum. I utredningen har Åsa delats upp i fem delavrinningsområden. Planområdet utgör delar av avrinningsområde C och E i dagvattenutredningen. Utredningen visar att flertalet riktvärden, satta utifrån Stockholm stad, för föroreningshalter överskrider i nuläget.

I utredningen har en generaliserad beräkning på rening efter föreslagen dagvattenhantering utförts för avrinningsområde C men inte för avrinningsområde E. Denna visar att med föreslagen dagvattenlösning inom delavrinningsområde C hamnar samtliga föroreningshalter under riktvärdena. Vad som är viktigt att poängtera är att planområdet i sig inte tillskapar några föroreningshalter utan hanterar förorenat dagvatten från omgivningen, exempelvis vägar och bebyggda områden och att område C till stora delar ligger utanför planförslaget. Uppskattningsvis kommer därför planförslaget leda till minskade föroreningshalter i slutrecipienten Vändelsöarkipelagen.

## Mark och natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av gräsytor, där delar utgörs av dagvattenanläggningar, och gång- och cykelvägar. Längs med delar av planområdet finns alléer. Området har naturvärden avseende öppna diken i form av svackdiken för dagvatten och alléer. För att kunna genomföra planförslaget kommer delar av befintliga alléer behöva flyttas.

Eftersom delar av allén är biotopskyddad har en ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelser lämnats in till länsstyrelsen i Halland. Länsstyrelsen i Halland har beslutat om biotopskyddsdispens som är förenat med villkor. Med villkoren begränsas skadorna på naturmiljön och kvarvarande biotopskyddsområde.

### Landskap och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden och får ingen större påverkan på landskapsbilden.

## Ekosystemtjänster

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

*Försörjande ekosystemtjänster* är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är matproduktion, dricksvatten och produktion av material.

*Reglerande ekosystemtjänster* tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på reglerande ekosystemtjänster är rening av luft och vatten samt pollinering.

*Kulturella ekosystemtjänster* är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.

*Stödjande ekosystemtjänster* som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Exempel på stödjande ekosystemtjänster är biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Planområdet består till störst del av grönytor med svackdiken som är reglerande och bidrar till att minska de negativa konsekvenserna vid skyfall. Även alléerna inom området har en liknande funktion men bidrar även till att rena luft, pollinering och fotosyntes. Dessutom har den en stödjande funktion då den fungerar som en spridningskorridor för fåglar och insekter.

## Dagvatten

Stora delar av planområdet är idag ett dagvattenstråk som leder dagvatten från Åsa vidare till Vändelsöarkipelagen.

## Strandskydd

Delområde D av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-14 § i miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet samt att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet. Inom ett strandskyddat område får man inte uppföra nya byggnader eller vidta åtgärder som väsentligen påverkar växt- och djurlivet negativt, 7 kap 15 § miljöbalken. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom PARK för att möjliggöra anläggandet av en av dagvattenutlopp.

För att upphäva strandskyddet behöver det finnas ett särskilt skäl, de särskilda skälen finns uppräknade i 7 kap 18c § miljöbalken. Kommunen anser att det finns särskilda skäl och åberopar att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen anser att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga ut ytor för dagvattenhantering i Åsa med anledning av att det minskar risken för framtida översvämningar i Åsa. En utredning framtagen av Sweco (2015-01-15) har utrett fem olika alternativ för dagvattenutlopp vid Vita sand. Av de fem alternativen anses det sista alternativet vara det mest lämpliga vilket föreslår att befintligt utlopp behålls, men att systemet kompletteras med en pump längre upp på land.

Området där strandskyddet upphävs i planen består idag av sandstrand utan några höga naturvärden. Sandstranden har dock höga rekreativa värden.



---

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

DHI har utfört en utredning för att identifiera eventuella lågpunkter och instängda områden i Åsa (DHI, 2013-05-23). Enligt DHI:s utredning ligger delar av planområdet och dess omgivning inom riskområde för översvämning.

Viktigt att ha i åtanke är att översvämningar, det vill säga ansamlingar av vatten på markytan, inte nödvändigtvis utgör ett problem. Problem uppstår när vattnet orsakar en värdeförlust eller risk för hälsa och liv. Exempelvis uppstår sällan en värdeförlust då grönytor översvämmas medan stora värden kan gå förlorade då t.ex. ett villaområde drabbas.

Mellan Varbergsvägen och Åsa stationsväg/Åsa Gärdesväg finns ett grönområde som idag översvämmas till viss del, framför allt den södra delen. I syfte att minska påverkan på bebyggelse väster om Varbergsvägen, och Varbergsvägen i sig själv, skulle den fördröjande kapaciteten på grönområdet kunna ökas genom att sänka marknivån i området.

Planförslaget bedöms bidra till att risken för översvämning i Åsa minskar eftersom planförslaget möjliggör för en utbyggnad av dagvattenanläggningar.

### Risk för skred

Delområde D i plankartan ligger inom ett område med förutsättningar för skred i strandnära läge. Inom delområdet föreslås endast en utsläppspunkt för dagvatten och ingen bebyggelse.

### Förorenad mark

Planområdet innehåller inga potentiell förorenade områden enligt länsstyrelsens kartskikt. Planområdet angränsar till en bensinstation som är utpekad som förorenad mark i länsstyrelsens kartskikt.

## Geotekniska förhållanden

Planområdets norra delområden (A och B) består av lera medan delområde C består av både lera och sand. Delområde D består enbart av sand. Planförslaget bedöms inte påverkas av geologiska förutsättningar.

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt och består av gräsytor som delvis innehåller svackdiken och gång- och cykelvägar.

### Gator och trafik

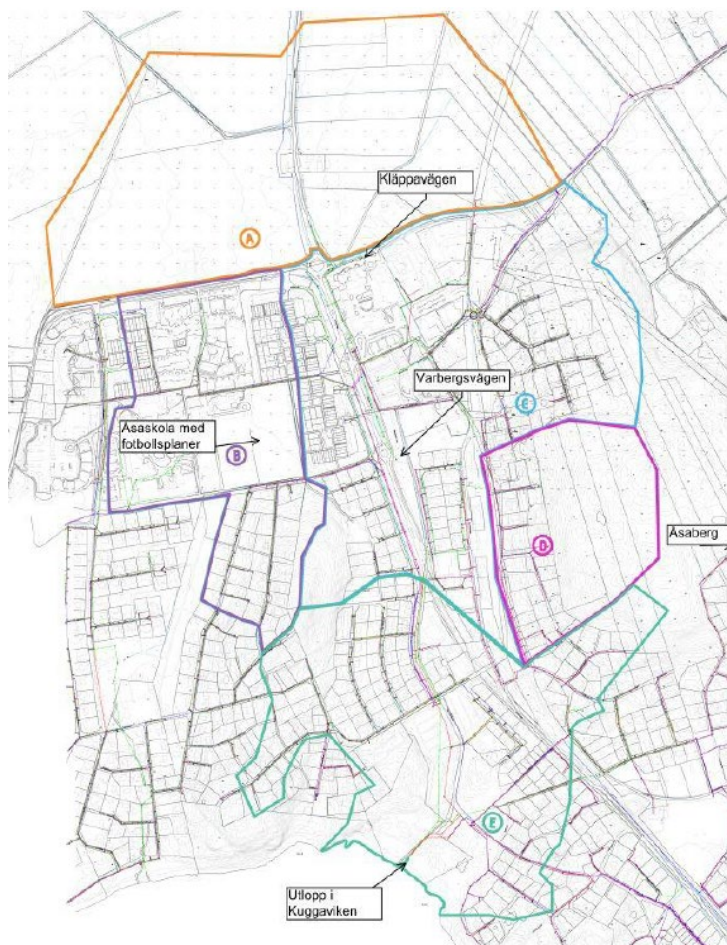
#### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns gång- och cykelvägar. Dessa påverkas inte av planförslaget.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via öppna dagvattenanläggningar och dagvattenledningar. recipienten är Vändelsöarkipelagen. Ramböll har på uppdrag av Kungsbacka kommun tagit fram en översiktlig dagvattenutredning för Åsa centrum (Ramböll 2016-12-20).



Översikt av  
delavrinningsområden  
(Ramböll 2016-12-20)

Planförslaget omfattar delar av delområde C och E som pekas ut i utredningen. I utredningen föreslås att dagvattenhanteringen utformas till största del som ett trögt, öppet system där dagvattenhanteringen ses som ett helhetskoncept. Ett öppet system förordas på grund av en högre kapacitet för avledning och magasinering jämfört med ett slutet system under mark.

Öppna lösningar möjliggör även bättre rening av dagvatten eftersom infiltration och ett trögt system med svag lutning resulterar i ett långsammare dagvattenflöde vilket gör att föroreningspartiklar kan sedimentera och på så sätt avskiljas.

Delområde C ligger i ett riskområde för översvämning. Idag finns ett dike inom området som är bevuxet med vass, buskar och sly. Utloppet för diket består av en stenbeläggning som leder dagvattnet till en ledning. Norr om det kilformade området finns även ett befintligt

fördröjningsmagasin belagt med makadam samt en större gräsyta. Föreslagen åtgärd är att binda ihop befintligt fördröjningsmagasin, den större gräsytan och det kilformade området till en samlad dagvattenhantering, en översvämningsspark, för delområdet.

Det kilformade området och diket föreslås utformas till mer av ett våtmarksliknande område med en meandrande bäck och små dammar. För våtmarksområdet föreslås en utformning med olika nivåer, där den lägsta nivån har permanent vattenspiegel. Överliggande nivå utformas utan permanent vattenytan men med växter som klarar att översvämmas ofta (5-10-årsregn) och nivån däröver utformas för att klara viss uppdamning (30-årsregn). Hela det kilformade området skall kunna översvämmas vid extremregn. Det befintliga fördröjningsmagasinet föreslås få en mer organiskt naturlig utformning likt det föreslagna våtmarksområdet med olika nivåer och ett meandrande utseende. Detta rekommenderas då utformningen resulterar i en mer naturlig fördröjning och även rening av dagvattnet samtidigt som utformningen bidrar till att knyta samman området i en mer tilltalande parkmiljö. Ett dike eller vattendrag med varierande brädd och djup ökar den biologiska mångfalden då den bidrar till ett mer varierat ekosystem och därmed förbättras reningsgraden genom naturlig nerbrytning av föroreningar.

Under extrema regn hindras ytavrinning från Varbergsvägen idag att rinna till magasinet på grund av att vägens befintliga kantsten. Ytterligare problematik kan tänkas uppstå då befintlig bebyggelse invid GC-vägen på östra sidan av magasinen ligger lägre vilket gör GC-vägen till en barriär vid kraftiga regn och mer ytavrinning istället flyttas till Åsa Gårdsskola och villaområdet omkring som DHI redan identifierat som ett översvämningssdrabbat område, marken rund diket bär därför sänkas och öppningar görs i kantstoden mot gatan för att kunna utnyttja diket för skyfallshantering.

Delområde E utgörs till största del av villaområden, små delar av höjdryggarna i både väst och öst och Åsa camping och havsbad i södra delen av området. Villaområdet och bensinstationen i norra delen av delområdet ligger väldigt lågt och drabbas ofta av översvämningar. Att bensinstationens fastighet ofta översvämmas kan medföra att föroreningar från verksamheten sprids via dagvattenledningen till Kuggaviken och det förordas därför att bensinstationen flyttas. Åtgärdsförslag för detta område är att öppna upp en sträcka av det kulverterade vattendraget och anlägga en öppen fördröjningsdam. Dammen skulle öka både fördröjning och rening av dagvattnet från övriga delområden och genom att avsätta en större yta för dagvattenhantering därmed tillåta viss översvämning av ytan på ett mer kontrollerat sätt. Den samlade fördröjningen för delområdet når dock inte upp till erforderlig fördröjningsvolym för delområdet på grund av begränsad kapacitet i utloppsledningen. Delområde E är sista anhalt innan recipient och behovet av en lösning så sent i systemet är därför diskuterbart, då föreslagna lösningar bör ha bidragit till att utjämna flöde och minska föroreningar innan området nås.

I samband med planförslaget har förvaltningen för Teknik tagit fram en projektering för tänkt dagvattenlösning. Förslaget stämmer inte helt överens med föreslagen lösning i utredning framtagen utredning av Ramböll. Dagvatten föreslås ledas i en öppen dagvattenanläggning från den västra delen av delområde B i plankartan vidare i till delområde C och därefter i kulvert ned till delområde D.

**Vatten och avlopp**

Inom delar av planområdet finns ledningar för vatten och avlopp.

**El och tele**

Inom området finns ledningar under mark för både el och tele.

**Bredband**

Inom planområdet finns ledningar för bredband.

## Konsekvenser

**Natur****Markanvändning och markförhållanden**

Planförslaget bedöms inte få några större konsekvenser vad gäller markanvändning och markförhållanden då planförslaget motsvarar vad som både finns och vad som kan uppföras idag.

**Grönområde**

Eftersom delar av alléerna som finns inom planområdet behöver förflyttas blir det en negativ påverkan på grönområden. Samtidigt tillförs positiva aspekter vad gäller anlagda grönområden då dagvattenanläggningar uppförs.

**Landskapsbild**

Planförslaget bedöms inte få någon större påverkan på landskapsbilden.

**Naturvärden och biologisk mångfald**

Grön infrastruktur inom planområdet försämras då delar av alléerna behöver förflyttas vilket innebär att ett stråk, tillika en ekosystemtjänst, för fåglar och insekter bryts av. Ekosystemtjänster kommer att således påverkas av planförslaget. Samtidigt som kopplingen för fåglar och insekter riskerar att brytas av när delar av alléerna förflyttas skapas nya reglerande ekosystemtjänster när dagvattenanläggningar skapas.

**Miljö****Miljöbedömning**

Som underlag till detaljplanen har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2022-09-29) 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. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

**Strandskydd**

Upphävandet av strandskyddet innebär att det blir möjligt att anlägga utsläppspunkt för dagvatten. Befintlig utsläppspunkt finns inom samma område och kommer att ersättas av en ny. Utsläppspunkten förväntas inte påverka allmänhetens möjligheter att nyttja området och konsekvenserna av planförslaget är därför små.

**Dagvatten**

Planförslaget bedöms bidra till att minska de negativa konsekvenser som dagvatten rent historiskt bidragit till i Åsa. Eftersom planförslaget möjliggör för en utbyggnad av öppna dagvattenlösningar i Åsa kan systemet komma att hantera större dagvattenmängder jämfört med i dagsläget vilket minskar risken för översvämning till följd av otillräcklig dagvattenhantering.

**Klimat och naturresurser**

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan avseende klimat då den möjliggör för öppna dagvattenlösningar för att hantera ökade skyfall som är en följd av klimatet.

**Miljökvalitetsnormer****Vatten**

Planförslaget bedöms få en positiv inverkan på miljökvalitetsnormer för vatten med anledning av att dagvattenstråket i Åsa byggs ut. Stråket kan därmed hantera och rena större mängder dagvatten än i nuläget. Planområdet i sig utgörs endast av grönytor och gång- och cykelvägar och bidrar således inte till någon större mängd föroreningar.

**Hälsa och säkerhet****Översvämning**

Planförslaget bidrar till att minska risken för översvämning i Åsa då kapaciteten för att hantera dagvatten förbättras.

**Skred**

Med anledning av att delområdet inom område med förutsättning endast planläggs för PARK finns ingen risk för människors hälsa eller säkerhet vid ett eventuellt skred.

**Riksintresse****Rörligt friluftsliv**

Kungsbacka kommun bedömer att planförslaget inte får några konsekvenser avseende riksintresset rörligt friluftsliv.

**Högexploaterad kust**

Kungsbacka kommun bedömer att planförslaget inte får några konsekvenser avseende riksintresset högexploaterad kust.

**Trafik****Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget bedöms inte påverka gång- och cykeltrafik då befintliga gång- och cykelbanor kommer vara kvar. Vidare möjliggör föreslagen användning PARK för gång- och cykelbanor.

---

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar delar av ett antal kommunägda fastigheter, Åsa 5:149, 4:118, 5:248, 4:143 och 1:215 samt samfälld mark, Åsa s:1, s:13 och s:27, som ägs av delägarna i Ölmevalla sockens skifteslag.

Delar av planområdet förvaltas idag av Åsa samfällighetsförening, gemensamhetsanläggningen Åsa g:8.

### Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av mark och anläggningar. Allmän plats inom planområdet omfattar park och gc-väg (PARK).

### Ansvar för vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

### Exploateringsavtal

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandeavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. I det här projektet äger kommunen nästan all mark och det är kommunen som ska genomföra samtliga åtgärder. Det blir därmed inte aktuellt med genomförandeavtal.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet äger kommunen redan det mesta av marken, men delar av samfälligheterna Åsa s:1, s:13 och s:27 behöver kommunen lösa in.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Inlösen av mark enligt ovan kommer att ske genom fastighetsreglering, där de aktuella markområdena överförs till en angränsande kommunägd fastighet. I samband med detta fastställer lantmäteriet vilken ersättning som ska utgå till delägarna i samfälligheterna.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

### Gemensamhetsanläggningar

De flesta gator och grönområden i Åsa ingår i gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8, som förvaltas av Åsa samfällighetsförening. Kungsbacka kommun har för avsikt att ta över ansvaret för all parkmark som ligger inom det aktuella planområdet.

---

Detta innebär att gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 måste omprövas/ändras så att de aktuella grönytor väster om Varbergsvägen tas bort från föreningens ansvar. Åsa samfällighetsförening får därmed ett minskat skötselansvar.

Omprövningen sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om och bekostar.

#### **Servitut**

Kommunens fastigheter Åsa 5:149 och 5:248 är belastade av servitut för utrymme, grindförbud och röjningsrätt till förmån för gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 (akt 1384-01/63). Servituten behöver upphävas inom de ytor som ligger inom planområdet. Detta görs i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget, ändring av huvudmannaskap, bedöms i övrigt inte påverka befintliga servitut.

#### **Ledningsrätter**

Inga ledningsrätter berörs av planförslaget.

### **Tekniska frågor**

#### **Utbyggnad allmän plats**

Kommunen ansvarar för att iordningställa öppna dagvattenanläggningar och parkytor inom allmän plats.

#### **Anläggningar utanför planområdet**

Kommunen kommer att anlägga nya dagvattenledningar från planområdet till utloppet i havet, på sträckan mellan Åsa Bäckväg och stranden vid Vita Sand. Ledningarnas utlopp i havet sker genom dike, vilket planläggs som allmän plats i denna detaljplan.

#### **Befintliga ledningar**

Inom planområdet finns det ledningar för VA, el och fiber/tele. Det kan bli aktuellt att flytta en del av dessa när kommunen anlägger dagvattendiken. Elledningarna bedöms vara säkerställda med avtalsservitut, vilket innebär att kommunen står för kostnaderna om ledningarna måste flyttas.

Fiber-/teleledningarna ligger i kommunens mark utan rättighet, vilket innebär att ledningshavaren får stå för eventuella flyttkostnader.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Drift allmän plats**

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

#### **Drift vatten och avlopp**

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningen Åsa g:8 får ett minskat skötselansvar och därmed minskade kostnader eftersom kommunen tar över förvaltningen för vissa grönytor väster om Varbergsvägen.

---

### Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar inom allmän plats, vilket kan komma att finansieras genom uttag av anslutningsavgifter. VA-kollektivet ska även bekosta eventuell flytt av elledningar, lantmåteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande samt kompensationsåtgärder för flytt av alléträd vid Åsa Bäckväg.

VA-kollektivet får kostnader för att anlägga dagvattenledningar som leder vattnet vidare från planområdet till havet.

### Planekonomisk bedömning

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att detaljplanen är positiv ur allmän synpunkt då den bidrar till att säkerställa framtida dagvattenhantering i delar av Åsa.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Inlösen av mark (allmän plats), markersättning
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (dagvattenanläggningar)
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Ev. flytt av befintliga VA- och elledningar
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Tillstånd, anmälan och dispenser, (biotopskydd, strandskydd och vattenverksamhet).
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Kompensationsåtgärder/återplantering av biotopskyddad allé
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Lantmåteriförrättning. Inlösen av samfällid mark. Omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8

### Prövning enligt annan lagstiftning

#### Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Utbyggnaden av dagvattendiken påverkar befintlig allé vid Åsa Bäckväg, på så vis att ett antal träd inte kan stå kvar. Allén omfattas av biotopskydd. Kommunen har ansökt om och fått dispens från biotopskyddet. Dispensen förutsätter att alléträden flyttas/återplanteras längre norr ut på Åsa Bäckväg. Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärderna.

Kommunen behöver även göra en anmälan om vattenverksamhet för de åtgärder som ska göras vid dagvattenanläggningens utlopp i havet.



---

Dispens/tillstånd	Ansvarig
Biotopskydd	Kommunen, förvaltningen för teknik
Anmälan om vattenverksamhet	Kommunen, förvaltningen för teknik