



Samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa restaurangstråk, fastigheterna Åsa 5:155, 5:163, 5:156, 5:48, 4:141, 7:1 och 5:14 i Åsa, Kungsbacka kommun

Ett samrådsgenomförande i två delar

Byggnadsnämnden beslöt den 2023-11-16 § 210 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget var utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteken i Kungsbacka och Åsa under perioden 28 november 2023 – 8 januari 2024. Ett informationsmöte hölls den 11 december 2023 i Åsa gårdsskola. Under samrådet inkom 157 skrivelser. Inkomna synpunkter berörde i huvudsak byggnadshöjder, parkeringslösning och dagvatten.

Efter det första samrådet delades planområdet upp i två delar. Fastigheten Åsa 5:14 inkluderades i detaljplanen. För att säkerställa att alla sakägare fått information om planförslaget så genomfördes ett förnyat samråd som omfattade Åsa 5:156 och Åsa 5:14.

Detaljplaneförslaget var utställt för förnyat samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på biblioteken i Kungsbacka och Åsa under perioden 28 januari – 25 februari 2025. Ett informationsmöte hölls den 6 februari 2025 i Åsa IF klubbstuga. Under det förnyade samrådet inkom 77 skrivelser och en namnlista med 326 underskrifter. Inkomna synpunkter berörde i huvudsak byggnadshöjder och byggnadskaraktär.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder och verksamheter, samt tillhörande parkering.

Sammanfattning

Samrådet har genomförts i två delar. Sammanlagt inkom 234 yttranden och en namnlista med 326 underskrifter. Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument. Samtliga yttranden finns i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär en ny parkeringslösning samt att byggnadshöjder sänks.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Svar i samråd 1

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse, människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse

Natura 2000-områden utgör riksintresse enligt 4 kap. 8 § miljöbalken. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs det en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

Människors hälsa och säkerhet, risk för olyckor

- Genom planområdet går Varbergsvägen som även är en omledningsväg för E6. Motorväg E6 är led för farligt gods. Kommunen behöver i planbeskrivningen beskriva hur risken för olyckor med farligt gods inom planområdet beaktats och hur risken kommer att hanteras.

-Det finns inga kända förorenade eller potentiellt förorenade områden på eller i närheten av detaljplanområdet. Länsstyrelsen vill dock påpeka att långt ifrån alla förorenade områden är kända och inventerade. Då känslig markanvändning i form av bostäder planeras anser Länsstyrelsen att risken för okänd markförorening bör beaktas och bedömas utifrån området historik.

Rådgivande synpunkter

Förhållande till ÖP

Detaljplanen bedöms förenlig med kommunens gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Av planbeskrivningen framgår det att det inom planområdet finns en trädrad längs Varbergsvägen samt att denna trädrad inte bedöms påverkas av planförslaget. Det saknas dock en beskrivning av om trädraden bedöms omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Om planområdet berör biotoper som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken bör det framgå av planbeskrivningen hur planens genomförande påverkar biotoperna. Det bör även anges i

planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett område med biotopskydd kräver dispens. Den söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Detaljplanen bör ange skydd för de områden som omfattas av biotopskydd och som avses bevaras.

Om bedömningen görs att biotopen inte omfattas av biotopskydd bör även detta tas upp och motiveras i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

-Inga kända fornlämningar berörs direkt av planen. Stora delar av den nu aktuella detaljplanen är redan ianspråktagen med bebyggelse.

Den gräsyta som planeras för parkering omfattar ca 3220 m² och är beläget ca 7 m öh. Markmiljön utgörs enligt SGU:s jordartkarta av postglacial sand. Enligt en lantmäterikarta över Ölmevalla 9/1, år 1781-1812 står området beskrivet som Stadskärr, vilket ger en indikation på att området var blött. På kartor och ortofoton från 1920-talet fram till 1975 visas att området använts som åker.

Ur fornlämningsynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

-Planområdet omfattar inga områden som är utpekade som särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunens kulturmiljöprogram. Det omfattar heller inga riksintressen för kulturmiljövård. Planförslaget innebär dock en stor förändring i det relativt småskaliga Åsa. I planbeskrivningen konstateras att den nya bebyggelsen kommer att innebära en stor förändring av bebyggelsekaraktären. Den höga storskaliga bebyggelsen kommer ge en stadsmässighet som är främmande för Åsa, som länge präglats av sin bakgrund som sommarort. På grund av detta bör det finnas en tydligare redogörelse för de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser på stads- och landskapsbild.

På Åsa 5:42 ligger ett äldre litet bostadshus som är ett spår från det gamla Åsa. Det är en markant höjdskillnad med tretton meter nockhöjd på den föreslagna bebyggelsen söder om huset. Kommunen bör tydligare överväga om detta ger en lämplig stadsbild och boendemiljö.

Parkering

För en obebyggd tomt som ska bebyggas gäller bland annat följande tekniska egenskapskrav. Enligt 8 kap. 9 § punkt 4 PBL ska det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finnas utrymme för parkering av fordon. Enligt 4 kap. 13 § får kommunen i en detaljplan bestämma de krav som behövs för att ordna utrymme för sådan parkering. Bedömningen av om kraven uppfylls görs senast i bygglovsskedet inför startbesked.

I det nu aktuella planförslaget förslås en större parkering för bostäder cirka 500 meter från det huvudsakliga planområdet, på fastigheten Åsa 5:219. Planbeskrivningen hänvisar till "Kompletterande trafikutredning" för utredning och konsekvenser av den föreslagna parkeringen. I trafikutredningen anges att utredningen utgår från att parkeringsbehovet löses genom denna markparkering men att inget parkeringsbehov har beräknats på grund av vissa osäkerheter.

Länsstyrelsen bedömer att den nu föreslagna bostadsparkeringen på Åsa 5:219 inte kan anses ligga i närheten av den föreslagna bostadsbyggnationen och att det är osäkert om detaljplanens parkeringsbehov verkligen är tillgodosett på sådant sätt att det uppfyller det tekniska egenskapskravet i PBL. Då parkeringsfrågan inte är tillräckligt utredd och klargjord i detaljplanen finns det risk att den efterföljande bedömningen som ska göras i bygglovsskedet kommer fram till att bygglov eller startbesked inte kan ges på grund av att parkeringsbehovet inte kan tillgodoses. Det hindrar i så fall att detaljplanen genomförs.

Behovsbedömning

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

Övrigt

Yttranden från Trafikverket, TRV 2023/125833, och Lantmäteriet, LM2023/062671, ska beaktas.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgifter om påverkan på Natura 2000.

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av åtgärder som en följd av närheten till led för farligt gods.

Trädraden längs Varbergsvägen påverkas inte av planförslaget efter att planområdets utbredning reviderades.

Planförslaget revideras så att Åsa 5:219 inte längre är aktuell som yta för parkering.

Svar i samråd 2

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Markföroreningar

Branschlistan för förorenade områden har uppdaterats under 2024. Då lades högfluorerade ämnen, PFAS till i branschspecifika föroreningar samt i andra relaterade föroreningar, för de branscher där ämnet finns registrerat i EBH-stödet.

Länsstyrelsen noterar att det finns en verksamhet som hanterar drivmedel cirka 200–250 meter norr om planområdet. Verksamheten ingår i en bransch (drivmedelshantering) där PFAS utgör en relaterad förorening. Verksamheten kan därför potentiellt ge upphov sådana föroreningar. PFAS kan spridas över mycket stora avstånd. Länsstyrelsen anser att en inventering av denna verksamhet behöver utföras för att kunna göra en bedömning av om verksamheten kan utgöra en risk för det nu aktuella planområdet.

Med anledning av banvallen som går cirka 30 meter öster om planområdet hänvisar Länsstyrelsen till sitt samrådsyttrande från 2015 om planprogram för Åsa centrum: ”Genom programområdets östra del löper en gammal banvall med anslutande stationshus och bangård. Detta område har tidigare

undersökts översiktligt med avseende på markföroreningar varvid halter av arsenik och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påträffats över gällande riktvärden. Kompletterande undersökningar och anpassning till bostadsändamål krävs i dessa områden, enligt miljöutredningen.”

Rådgivande synpunkter

Kulturmiljövärden

I planbeskrivningen anges att detaljplanen kommer att innebära en stor förändring av Åsas bebyggelsekaraktär, från relativt småskalig till mer stadsmässig. Detta innebär också att en del av ortens identitet försvinner. På grund av detta bör det finnas en tydligare redogörelse för de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser på stads- och landskapsbild.

Formaliafrågor

Planbestämmelser

Planbestämmelsen o1 om minsta takvinkel syftar enligt planbeskrivningen till att byggnaderna ska utformas med sadeltak. Även högsta tillåtna nockhöjd regleras. Länsstyrelsen upplyser därför om att även pulpettak kan inrymmas i planbestämmelserna så som de är utformade. Om det är viktigt att styra till enbart sadeltak behöver detaljplanen ges mer reglerande bestämmelser om detta.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Eventuell förekomst av PFAS vid drivmedelsanläggningen bedömer kommunen som en diffus föroreningsrisk som dessutom är svår att utreda utan att göra undersökningar inom verksamhetsområdet. Topografin - och därmed troligen även grundvattnets strömningsriktning - samt dagvattensystemet lutar ut från planområdet och ut i det avrinningsstråk som också fångar upp drivmedelsanläggningen. Det visar att spridningsmöjligheterna till planområdet är begränsade. Upplysningsvis kan sägas att fastigheten med drivmedelsanläggning har ett positivt planbesked och kommer exploateras och därmed undersökas under kommande år.

När det gäller banvallen har undersökningar från 2017 klassificerat banvallen söder om det tidigare stationsområdet som ej förorenat. Det har alltså gjorts kompletterande utredningar efter att planprogrammet antogs. Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga det.

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av vilken hänsyn som tagits till befintliga bebyggelsemiljöer.

Plankartan har uppdaterats så att sadeltak inte längre är ett krav. Syftet är att möjliggöra en sänkning av byggnadens maximala totalhöjd.

2. Lantmäteriet

Svar i samråd 1:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till bland annat Åsa 7:1 och 5:219, fastigheter utlagda för kvartersmark. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Eventuell ersättning för minskning av GA

Gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Användning av kvartersmark

För fastigheten Åsa 5:219 är det utlagt kvartersmark för dels ändamålet "Parkering", dels "Bostäder". Av vad som framgår i planbeskrivningen och att hela ytan är begränsad vad gäller utnyttjandet ser det ut som att användningsbestämmelsen "Bostäder" ska tas bort för det här området

Svar i samråd 2:

Inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Fastighetsgränserna till Åsa 7:1 har bestämts efter samrådet. Fastigheten Åsa 5:219 är inte längre aktuell som parkering och har exkluderats från planområdet.

Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av påverkan med anledning av ändring av Åsa ga:8.

3. Trafikverket

Svar i samråd 1

Transportsnål planering

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för förtätning i centrala delar av Åsa tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikflöde

Det står i planhandlingarna att planförslaget vid Sörviksvägen och stationsväg förväntas alstra 398 fordon/dygn (ÅDT). Planhandlingarna visar att ”utformningen av korsningspunkten mellan [väg 939] och Hultavägen är bristande.” Trafikverket begär kompletteringar om åtgärder som krävs för att leverera en trafiksäkerlösning vid korsningspunkt.

Dagvattenhantering

Trafikverket notera att det står i handlingarna att ”dagvattnet från planområdets östra sida kommer rinna till Varbergsvägen. Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmaste gata eller annan typ av yta, som agerar som flödesväg vid skyfall” samt att ”vid ett 100-årsregn (klimatfaktor 1,25) och hela uppströms avrinningsområde belastar planområdet uppstår ett flöde på 770 l/s. Detta flöde kommer dock rinna längs Varbergsvägen och bedöms inte påverka resterande planområde.” Trafikverket anser att kommunen behöver förtydliga. Kommunen får inte leda vattnet till väg 939. Kommunen behöver hitta ett annat sätt att lösa problemet, t.ex. höjdsätta marken på ett sådant sätt att vattnet inte rinner mot väg 939 utan till en annan plats, och därifrån behöver den ledas vidare så att vattnet inte hamnar på väg 939.

Bullerstörning

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Lokalisering av parkering

Trafikverket är tveksam att planlägga parkering cirka 450 meter sydost cirka 100 meter från väg 939 ska underlätta trycket på enskild Sörviksvägen och minska risken att bilister ska parkera, även kortvarig, längs väg 939.

Utfartsförbud

Trafikverket välkomnar utfartsförbud längs fastighet Åsa 5:155, dock vill se begränsningar vid utfart vid fastigheterna Åsa 4:141 och Åsa 5:46.

Svar i samråd 2:

Trafikflöde

Trafikverket noterat att trafikutredningar tillhör den tidigare planförslaget och den tidigare förväntade alstring. Det är osäkert vad den ny planförslaget förväntas alstra och hur den kommer påverka anslutningar mellan väg 939 och Hultavägen samt båda anslutningar mot väg 939 och Varbergsvägen.

Kostnad för åtgärder

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Dagvattenhantering

Trafikverket notera att det står i handlingarna att dagvatten förväntas rinner ut längs Varbergsväg och Sörviksvägen. Vattnet, även vid skyfall, får inte rinna mot väg 939. Kommunen måste se till att dagvatten inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Lokalisering av parkering

Trafikverket välkomnar planändringen till fastighet inom Åsa 5:14. Kommunen måste säkerställa att det finns tillräckligt med parkering för hela planområde för att minska risken att bilister ska parkera, även kortvarig, längs väg 939.

Kommentar: Korsningspunkten mellan Hultavägen och Varbergsvägen är inte längre en del av planområdet. Den trafikutredning som togs fram 2021 är ännu aktuell. I trafikutredningen beräknas varje ingående fastighet specifikt. För Sörviksvägen 7, som är aktuell i det här fallet är skillnaden att trafiken rör sig en längre sträcka in på Sörviksvägen, till den föreslagna platsen för parkering på fastigheten Åsa 5:14. Kapaciteten i korsningen Varbergsvägen/Stenviksvägen bedöms ha mer än tillräcklig kapacitet för den nya trafiken.

Vattenflöden vid skyfallshändelser rinner västerut via campingen och ut i havet, och påverkar inte Varbergsvägen.

Parkeringslösning inom fastigheten Åsa 5:219 är avfärdad som ett resultat av samrådet.

Plankartan kompletteras med utfartsförbud från delar av fastigheterna Åsa 4:141 och 5:46, i den detaljplan som omfattar Åsa 5:155, 5:48, 7:1, 4:141 och 5:163.

Påpekande om kostnader för åtgärder noteras.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att omledning av trafik till Varbergsvägen från E6 och tillgång till brandvatten behöver hanteras i det fortsatta arbetet med planen.

Synpunkten kvarstår i det förnyade samrådet.

Kommentar: Frågan om åtgärder med anledning av närheten till Varbergsvägen som är omledningsväg för E6 hanteras under rubriken Risk för olyckor, i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med info om tillgång till brandvatten.

5. Sveriges geotekniska institut, SGI

SGI har ingen erinran mot planförslaget.

SGI yttrade sig i det förnyade samrådet och framförde då att maximalt antal våningar bör införas på plankarta och planbeskrivning att inga större markuppfyllnader eller höjning av marken förväntas.

Kommentar: Plan- och bygglagen saknar möjlighet att reglera våningsantal. I stället regleras byggnadernas höjd med maximal totalhöjd och nockhöjd.

6. Region Halland

Region Halland ställer sig positiva till att Åsa utvecklas med både bostäder och verksamheter men vill lyfta vikten av att gång- och cykelvägar säkras till stationen på sikt. Kapaciteten för dessa kan behövas över när befolkningen växer.

Inga nya synpunkter inkom med det förnyade samrådet.

Sakägare, berörda och övriga ur allmänheten:

Samråd 1

Under det första samrådet inkom 166 synpunkter från sakägare, berörda och allmänheten. Dessa synpunkter har sammanfattats tematiskt nedan:

Byggnadshöjd och bebyggelsens karaktär

Flera yttranden uttrycker oro över den föreslagna byggnadshöjden, som upplevs som oproportionerlig i relation till befintlig bebyggelse. Många invånare förespråkar en begränsning till 2–3 våningar för att bevara Åsas småskaliga och pittoreska karaktär. Det finns en stark önskan om att ny bebyggelse ska anpassas till ortens traditionella stil och landskapsbild, snarare än att introducera en stadsmässig struktur som riskerar att skapa barriäreffekter och skugga över befintliga bostäder.

Parkering och trafik

Parkering framstår som ett centralt bekymmer. Många synpunkter ifrågasätter placeringen av parkeringsytor, särskilt vid Åsa IP och tomt 5:219, som upplevs ligga för långt från bostäderna. Det finns oro för ökad trafikbelastning, särskilt under pendeltider, samt för säkerheten för barn och gående. Behovet av tillräckliga parkeringsmöjligheter för både boende och besökare, inklusive badgäster och restaurangbesökare, lyfts fram som avgörande för ett fungerande centrum.

Dagvatten och miljö

Flera yttranden pekar på bristande utredning kring dagvattenhantering. Det framkommer oro för översvämningar, särskilt i områden med hög grundvattennivå och lerjord. Det efterfrågas hållbara lösningar för dagvattenavledning och rening, särskilt vid hårdgjorda ytor som parkeringsplatser. Det finns även kritik mot att dagvatten leds ut vid badstranden, vilket upplevs som olämpligt ur både miljö- och hälsosynpunkt.

Sociala och kulturella aspekter

Det finns en stark vilja att bevara Åsas levande centrum med caféer, restauranger och mötesplatser. Flera yttranden uttrycker oro för att höga hyror och ökad bostadsdominans kan tränga undan befintliga verksamheter. Behovet av offentliga samlingsplatser utan konsumtionstvång, såsom torg och lekplatser, lyfts fram som viktiga för social hållbarhet. Det finns även önskemål om att utvecklingen ska ske med respekt för ortens kulturarv och invånarnas behov.

Annat

Ekonomisk skada på egen fastighet som en följd av en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget.

Samråd 2

Under det förnyade samrådet inkom 90 synpunkter från sakägare, berörda och allmänheten. Dessa synpunkter har sammanfattats tematiskt nedan:

Byggnadshöjd och bebyggelsens karaktär

Ett mycket stort antal yttranden uttrycker oro över den föreslagna byggnadshöjden, som upplevs som oproportionerlig i relation till befintlig bebyggelse. Många invånare förespråkar en begränsning till 2–3 våningar för att bevara Åsas småskaliga och kustnära karaktär. Det finns en stark önskan om att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till ortens traditionella stil, snarare än att introducera en stadsmässig struktur som riskerar att skapa barriäreffekter och skugga över befintliga bostäder.

Havsutsikt, ljusförhållanden och insyn

Flera yttranden lyfter att höga byggnader riskerar att skymma havsutsikten och skapa skuggning över befintliga fastigheter. Det finns även oro för insyn från balkonger och fönster i de planerade husen, vilket upplevs som integritetskränkande. Dessa faktorer anses påverka både livskvalitet och fastighetsvärden negativt.

Parkering och trafik

Parkering framstår som ett centralt bekymmer. Det finns oro för ökad trafikbelastning, särskilt under pendeltider, samt för säkerheten för barn och gående. Behovet av tillräckliga parkeringsmöjligheter för både boende och besökare lyfts fram som avgörande för ett fungerande centrum.

Dagvatten och miljö

Flera yttranden pekar på bristande utredning kring dagvattenhantering. Det framkommer oro för översvämningar, särskilt i områden med hög grundvattennivå och lerjord. Det efterfrågas hållbara lösningar för dagvattenavledning och rening, särskilt vid hårdgjorda ytor som parkeringsplatser. Det finns även kritik mot att dagvatten leds ut vid badstranden, vilket upplevs som olämpligt ur både miljö- och hälsosynpunkt.

Sociala och kulturella aspekter

Det finns en stark vilja att bevara Åsas levande centrum med caféer, restauranger och mötesplatser. Flera yttranden uttrycker oro för att höga hyror och ökad bostadsdominans kan tränga undan befintliga verksamheter. Behovet av offentliga samlingsplatser utan konsumtionstvång, såsom torg och lekplatser, lyfts fram som viktiga för social hållbarhet. Det finns även önskemål om att utvecklingen ska ske med respekt för ortens kulturarv och invånarnas behov.

Hållbarhet och klimat

Synpunkter betonar vikten av att planeringen ska bidra till kommunens klimatmål och vision 2030. Det föreslås att cykelvägar byggs ut, gärna med återvunnet material, och att kollektivtrafik prioriteras för att minska bilberoendet. Det finns även önskemål om att ny bebyggelse ska utformas med hållbarhetsprinciper, exempelvis genom energieffektiva lösningar, gröna tak och anpassning till lokala klimatförhållanden.

Trygghet och boendemiljö

Vissa yttranden ifrågasätter påståendet att högre bebyggelse skulle öka tryggheten. Istället uttrycks oro för anonymitet, ökad ljudnivå och minskad trivsel. Det efterfrågas en trygg och inkluderande miljö med sociala mötesplatser och god belysning.

Demokratisk process och transparens

Flera synpunkter kritiserar processen kring samrådet, inklusive bristfällig information, korta svarstider och upplevelsen av att invånarnas synpunkter inte tas på allvar. Det finns en önskan om bättre dialog, tydligare redovisning av konsekvenser och att kommunen ska återkomma med ett mer genomarbetat förslag.

Kommentar: Maximal totalhöjd på byggnaderna har sänkts till 16 meter över medelmarknivå. I det fortsatta arbetet med detaljplan för Åsa 5:163 (där pizzeriarestaurang ligger idag) och fastigheten norr om, Åsa 5:155, är det fortsatt viktigt att värna visuella och fysiska öppningar/släpp mellan byggnaderna, i syfte att bevara kontakten med havssidan.

Närmast befintlig bebyggelse sänks byggnaderna med ytterligare en våning. Maximal totalhöjd närmast befintlig bebyggelse är efter ändringen 10 meter över medelmarknivå. Inga terrasser tillåts på taket i riktning mot befintliga parhus i syfte att minska insyn till och från parhusen.

Gestaltningen av föreslagen bebyggelse öster om Varbergsvägen kommer att bearbetas under kommande planarbete med fastigheterna Åsa 5:155, 5:48, 7:1, 5:163 och 4:141.

Parkeringen inom fastigheten Åsa 5:14 är dimensionerad för att täcka behovet för boende i flerbostadshuset. Besökare till verksamheten har möjlighet att parkera öster om flerbostadshuset, längs Varbergsvägens parallellväg. Parkering på fastigheten Åsa 5:219 har avfärdats som lösning som en följd av inkomna synpunkter från allmänhet och remissinstanser. Detta medför att trafiken inte kommer att öka på Hultavägen som en följd av planförslaget.

Dagvatten inom planområdet tas omhand enligt beskrivet i planbeskrivningen. Ett arbete pågår parallellt med denna detaljplaneläggning, där syftet är att möjliggöra för Kungsbacka kommun att bygga ut svackdiken samt ledningar i delar av Åsa, genom att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt. Ändringen av detaljplanerna gör att risken för översvämningar vid skyfall minskar.

Detaljplanerna för Åsa restaurangstråk är en följd av styrande dokument i form av översiktsplan och planprogram. I översiktsplanen är Åsa utpekad som prioriterad utvecklingsort eftersom den har ett av kommunens fyra stationslägen på västkustbanan. En utveckling av bostäder och andra förnyelser i Åsa skapar bättre förutsättningar för att fler ska kunna välja att leva och resa hållbart. Utvecklingen innebär ofrånkomligen att Åsas karaktär förändras, vilket är en avvägning som gjorts i överenskommelsen i de strategiska dokumenten. I strategin ingår att planera för sociala ytor, mötesplatser där Åsaborna kan mötas året runt. Åsa restaurangstråk har inte bedömts vara det rätta platsen för ett uppsamlande torg som social mötesplats.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i planprogrammet från det planprogram som godkändes av kommunstyrelsen 2015. Planprogrammet i sin tur grundar sig på dels invånardialogen, vilken flera synpunktslämnare har nämnt, men även miljöutredning, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och en trafikutredning. I den prövning som görs med detaljplanarbetet prövas ett mer konkret förslag för platsen och här gör kommunen bedömningen att det finns en balans i föreslagna byggnadshöjder.

Tryggheten i området förväntas förbättras av att fler boende befolkar området och därmed befinner sig i området dygnets alla timmar.

Kommunen tar till sig synpunkter om bristande kommunikation och ser över om rutinerna behöver förändras. Handlingarna har skickats ut till sakägare, och handlingarna har funnits tillgängliga för alla, både digitalt och fysiskt. De utredningar som ligger till grund till förslaget är bifogade planhandlingarna.

Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning

för så kallades planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska i stället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.

Utöver de tematiskt sammanfattade synpunkterna har yttranden inkommit som är av mer övergripande karaktär eller som inte innehåller konkreta krav på förändringar av planförslaget.

Ett antal yttranden uttrycker stöd för planförslaget och en positiv inställning till utvecklingen av Åsa centrum. Dessa synpunkter noteras och tas med i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter har även inkommit som rör mer allmänt upplevda sociala värden, trivsel och ortens karaktär. Planförslaget syftar till att stärka Åsa centrum som en levande och attraktiv mötesplats med inslag av service, verksamheter och offentliga rum, samtidigt som hänsyn tas till befintlig bebyggelse och ortens småskaliga karaktär.

Vissa yttranden berör frågor som trafik, miljö och gestaltning utan att framföra specifika åtgärdsförslag. Dessa synpunkter bedöms vara av övergripande karaktär och hanteras inom ramen för planförslagets samlade avvägningar.

Namnlista

En lokal arbetsgrupp om fem personer bildades efter informationsmötet i Åsa den 6 februari 2025, under det förnyade samrådet. Syftet var att undersöka Åsabornas åsikter angående kommande byggnation enligt samrådsförslaget. Underskrifter samlades genom ”uppsökande dörrknackning” samt liggare i den lokala matbutiken. Två alternativa svar formulerades:

”Nej tack till 19 m höga hus i Åsa, men gärna nyproduktion i äldre stil max 2 våningar och eventuellt inredd vind enligt invånardialog 2014-12-10”, och

”Ja tack till 19 m höga hus i restaurangstråket Åsa enligt samråd 2025-02-06”.

Inskickade namnlistor samlar 326 namnunderskrifter för alternativet ”Nej tack till 19 m höga hus i Åsa, men gärna nyproduktion i äldre stil max 2 våningar och eventuellt inredd vind enligt invånardialog 2014-12-10”. Det framgår inte om det fanns en lista för det andra alternativet eftersom inskickade handlingar endast avser ”Nej tack” – alternativet.

Kommentar: Maximal nockhöjd har sänkts från 19 meter till 16 meter över medelmarknivån. I den nu aktuella plankartan anges dock höjden som en maximal nockhöjd över angivet nollplan. Denna ändring görs för att säkerställa absoluta maxhöjder. Höjderna möjliggör fortfarande 4 fulla våningar och en indragen vindsvåning, men har kunnat minskas i höjd med hjälp av en annan takutformning. Längst i söder, närmast befintliga parhus, justeras höjderna så att maximalt 2 fulla våningar plus indragen vindsvåning möjliggörs.

Kommunala förvaltningar och nämnder

7. Teknik

För att den nya bebyggelsen på västra sidan inte ska bli en barriär mot målpunkten är det viktigt att det finns släpp för gångtrafik genom den nya husraden. Detta tillgodoses genom en bestämmelse på plankartan om att det ska finnas en öppning om tre meter. Det hade varit gottgörande om denna öppning hade varit större för att inte upplevas som trång och otrygg. Omkringliggande byggnaders relativt höga höjd, 16-19 meter, bidrar till en trång upplevelse.

Ett annat sätt att minska barriäreffekten är byggnadernas utformning i bottenplan, till exempel avskurna hörn, och indragen byggnadsvolym på andra våningen. Detta illustreras på flera av illustrationer i planbeskrivningen. För att säkerställa att det intryck som illustrationerna ger också genomförs bör plankartan kompletteras med bestämmelse för detta.

Kungsbacka Bredbandsnät har fiber i området så aktsamhet och skydd av befintlig ledning krävs vid arbetet. Kontakt med ledningsägaren måste tas innan arbetet påbörjas.

Förvaltningen för Teknik vill påminna om vikten av att kärl med större volym än 200L endast får dras max 10 meter av insamlingspersonal samt att från år 2027 ansvarar kommunen, förvaltningen för Teknik, för insamling av förpackningar, FNI, fastighetsnära insamling, vilket kan kräva fler kärl och större avfallsutrymmen.

Om källare ska byggas måste konstruktionen utföras så att ytvatten inte riskerar att orsaka översvämning i källaren. Spillvatten från källare måste pumpas. Även husgrundsdränering kan behöva pumpas.

Allmänhetens tillgång till parkeringsplatser i Åsa centrum riskerar att minskas då parkeringsplatser som idag är kommunala och därmed tillgängliga för alla i stället placeras på kvartersmark vars tillgänglighet regleras av fastighetsägaren. Tillgängligheten för allmänheten till Åsa centrum är viktig och detta behöver därför ses över.

I det förnyade samrådet framförde förvaltningen för teknik att Kungsbacka bredbandsnät har fiber i området, samt information om att avfallshantering från år 2027 sker genom fastighetsnära insamling.

Kommentar: Noteras

8. Miljö & Hälsoskydd

Förorenade områden Se nedan om tidigare yttrande kring planprogrammet. Banvallen gränsar till de områden som nu kommer att bebyggas. Man behöver säkerställa att man inte flyttar föroreningarna i marken genom dagvattenhantering eller byggande.

Dagvatten Skyfallsanalysen visar att detaljplaneområdet ser ut att klara sig från översvämning vid 20-årsflöde, även om karteringen visar att vattenståndet kan komma mycket nära området. Detsamma gäller om havsvattennivån höjs. Eftersom detaljplaneområdet i dagsläget redan till större delen är

hårdgjort, så bedömer Miljö & Hälsoskydd att det inte kommer att ske någon försämring på grund av den nya detaljplanen. Men viktigt att detaljplanerna inte förvärrar situationen för andra delar inom och utanför planområdet, utan förbättrar möjligheterna till ett bra omhändertagande av dagvatten i området. Dagvattnet kommer att ha sitt utlopp på Vita sand extra viktigt att säkerställa att de inte bidrar till försämrade värden på grund av detaljplanen.

Buller och vibrationer Miljö & Hälsoskydd anser att trafikbuller är en viktig fråga som bör tas på allvar. Utredningen som gjorts av konsulter visar att bullernivåerna kommer att vara nära gränsvärdena för buller som gäller för bostäder, och vi anser att detta är något som bör tas mer försiktigt i beaktande. Detta beror på att utredningen endast baseras på en beräkningsmodell. I verkligheten kan det vara annorlunda då det kan finnas flera faktorer som påverkan som inte har tas med i beräkningsmodell. Vi anser att det är bättre att inkludera bullerfrågan i planeringen från början, och se till att det finns utrymme för eventuella åtgärder som kan behövas. Dessutom vill man göra ett restaurangstråk och med erfarenhet av problematiken i Kungsbacka innerstad, behöver man se över hur man säkerställer att störningarna inte blir enligt miljöbalken inte tillfälliga och ringa. Det kan vara fördel att se över hur man använder de olika byggnaderna så att de kan hjälpa till att hålla nere bullernivåerna.

Ljuskvalitet Det kan vara bra att se över hur man tänker sig detta framåt i staden, då den tidigare inte varit så ljuspåverkad

Luftkvalitet inklusive miljö kvalitetsnormer När det gäller luftföroreningar har forskning inte kunnat påvisa någon nedre gräns för när hälsoeffekter uppkommer och det är därför alltid motiverat att göra insatser för att minska luftföroreningshalterna. Man kan alltså inte begränsa perspektivet till att endast undvika överskridanden av MKN eftersom varje ökning av halten luftföroreningar har effekter på människors hälsa. Barn är en särskilt utsatta grupp eftersom de, på grund av högre ämnesomsättning, andas mer än vuxna i förhållande till kroppsvikt. Barn är ofta även mer aktiva utomhus och kan därmed bli mer exponerade för luftföroreningar än vuxna. Det är därför extra viktigt att säkerställa att föroreningshalterna inte blir för höga i områden där barn rör sig. Även inomhusluften påverkas av luftkvaliteten utomhus. Hur mycket föroreningar som kommer in beror bland annat på byggnadens ventilationssystem, otätheter i fasaden, vädring, öppna dörrar. Närhet till starkt trafikerade gator innebär högre andel utomhuspartiklar i inomhusluften jämfört med om byggnaden ligger i ett mindre trafikerat område. Varbergsvägen är en avlastningsväg för E6:an vilket gör att det vid trafikproblem kan bli höga flöden av trafik, dessutom är Vita sand en välbesökt strand under sommarmånaderna vilket också kan periodvis öka trafikflödena. Därmed behöver man försäkra sig att man inte får problem i framtiden med MKN luft.

Miljö & Hälsoskydd påminner också om sitt yttrande över planprogrammet 2015:

- rekommendationerna i miljöutredningen gällande förorenad mark följs fullt ut
- Riktvärdet för KM tillämpas för hela planområdet.
- Miljötekniska markundersökningar utförs före detaljplaneläggning.
- En fördjupad dagvattenutredning genomförs före vidare planläggning. Utredningen ska även redovisa föroreningsbelastning och effekt av föreslagna åtgärder

- Planeringen av dagvattenanläggningar samordnas med marksaneringsåtgärder
- Parallellt med dagvattenutredningen genomförs en badkvalitetsutredning inklusive riskbedömning och åtgärdsförslag.

I samråd 2 framfördes följande synpunkter:

Förvaltningens synpunkter

Fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskyddssynpunkter kring buller, ljusföroreningar, luftkvalitet inklusive miljökvalitetsnormer, miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten, förorenade områden

Buller

I bullerutredningen konstateras att ljudnivåerna kommer att överskridas och att byggnaden längst norrut inte kommer att ha en tyst sida. Det är därför viktigt att man redan nu tänker på bulleråtgärder så att inte väghållaren kommer att få göra åtgärder i efterhand. Svårt att utläsa om man tagit höjd för bulleråtgärder, på plankartan har man prickmark närmast gatan men om det innebär att man kan göra bulleråtgärder går inte att utläsa.

Man tillåts bygga nära vägen trots att det är där som man uppmätt höga ljudnivåer.

Vad gäller restaurangstråket skrevs i tidigare yttrande ”Dessutom vill man göra ett restaurangstråk och med erfarenhet av problematiken i Kungsbacka innerstad, behöver man se över hur man säkerställer att störningarna inte blir enligt miljöbalken inte tillfälliga och ringa. Det kan vara fördel att se över hur man använder de olika byggnaderna så att de kan hjälpa till att hålla nere bullernivåerna.” Detta gäller störningar från själva restaurangverksamheterna.

Ljusförorening

Likt tidigare yttrande gäller fortsatt ” Det kan vara bra att se över hur man tänker sig detta framåt i staden, då den tidigare inte varit så ljuspåverkad.” Att man även har med sig om de tillåts ha skyltar.

Luftkvalitet inklusive miljökvalitetsnormer

Likt tidigare yttrande” Varbergsvägen är en avlastningsväg för E6:an vilket gör att det vid trafikproblem kan bli höga flöden av trafik, dessutom är Vita sand en välbesökt strand under sommarmånaderna vilket också kan periodvis öka trafikflödena. Därmed behöver man försäkra sig att man inte får problem i framtiden med MKN luft.” detta står inte att lösa alls i trafikutredningen. Och även står det att läsa i tidigare yttrande” Även inomhusluften påverkas av luftkvaliteten utomhus. Hur mycket föroreningar som kommer in beror bland annat på byggnadens ventilationssystem, otätheter i fasaden, vädring, öppna dörrar. Närhet till starkt trafikerade gator innebär högre andel utomhuspartiklar i inomhusluften jämfört med om byggnaden ligger i ett mindre trafikerat område.”

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivning står att läsa ”Kungsbacka kommun planerar för ny dagvattenledning i anslutning till planområdet dit dagvattnet från planområdet ska avledas. Befintlig och framtida utsläppspunkt till recipient (Vendelsöarkipelagen) är vid badplatsen strax sydväst om planområdet. Enligt

dagvattenutredningen steg 2 (Sweco 2022) bedöms den ekologiska statusen som måttlig. Den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god”. Vidare står att läsa i planbeskrivningen ”Dagvattnet leds sedan vidare via befintliga dagvattenledningar i Sörviksvägen. Dagvatten från parkeringsytan ska renas innan det påförs kommunala ledningar. Detta kan göras till exempel via svackdiken eller med hjälp av genomsläpplig yta med markduk under.” vidare står att läsa ”Detaljplanen möjliggör en omvandling av redan ianspråktagen och till stor del hårdgjord mark.”- och ska lösas genom att ”Om dagvattensystemet inom planområdet utformas enligt förslaget i dagvattenutredning steg 2 (Sweco 2022) bedöms dagvattnets föroreningar hamna inom bra nivåer.” ”Recipienten ställer krav på rening och förslaget dagvattensystem bedöms ge erforderlig rening utan att stora delar av planområdet behöver användas för ytliga dagvattensystem. Reningsgraden inom den underjordiska magasineringen kan förbättras ytterligare med anpassade filter. Bedömningen görs att ett genomförande inte försvårar möjligheterna att nå beslutade miljö kvalitetsnormer”.

Miljö och hälsoskydd håller inte med eftersom vi anser att man skjuter lösningarna på att klara MKN Vatten till aktörer utanför planområdet, vilket gör att man vidare måste utreda planens påverkan för att kunna uppnå MKN vatten. Det går inte att säga att man förväntas uppnå den reningsgrad som krävs eftersom man också säger att dagvatten från vägbanan också behöver renas för att uppnå MKN vatten.

Dagvatten

Infiltrationsmöjligheterna bedöms utifrån markförhållandena vara goda, dock kan den delvis höga grundvattennivån vara problematisk, vilket gör att det finns översvämningrisker vid skyfall.

Förorenade områden

Banvallen gränsar till de områden som nu kommer att bebyggas. Man behöver säkerställa att man inte flyttar föroreningarna i marken genom dagvattenhantering eller byggande.

I planbeskrivningen står att läsa ” I det område som ligger närmast planområdet har markmiljön bedömts ha halter som understiger nivåerna för känslig marknivå (KM). Bedömningen är att inga ytterligare utredningar behövs i detta skede.”

Det är viktigt om man ska bygga bostäder att man säkerställer att det inte finns markföroreningar från banvallen, då det är grundvattennivå nära markytan kan föroreningar flytta sig med vattnet, vilket gör att om man ska bygga bostäder ska man säkerställa att KM uppfylls.

Kommentar: Skydd mot buller regleras i planbestämmelsen s₁, vilket bedöms tillräckligt.

Synpunkten rörande förslag att reglera skyltning innebär ingen ändring i detaljplanen.

Kungsbacka kommun är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och utför kontinuerliga mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad. Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids främst i anslutning till betydligt mer trafikerade vägar än vad som finns i närheten av det aktuella planområdet. Bedömningen kan erfarenhetsmässigt göras att MKN för luftkvalitet inte äventyras till följd utav detaljplanens genomförande.

Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten innebär dagvattenlösningen att fastigheten Åsa 5:156 är fortsatt ansluten till verksamhetsområdet såsom innan. Parkeringsytan inom Åsa 5:14 är mindre än de 1000 kvadratmeter som i normala fall innebär krav på rening.

Hantering av vatten vid skyfall har beaktats i planarbetet.

Undersökningar från 2017 har klassificerat banvallen söder om det tidigare stationsområdet som ej förorenat. Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga det.

9. Kultur & Fritid

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utveckling och omvandling av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt kringliggande fastigheter. Det är positivt att det byggs lägenheter i Åsa då det är en stor andel boende i egnahem på orten. För att möjliggöra för en positiv mångfald är en blandning av storlekar och upplåtelseformer viktigt att ha med i beaktning. Området för detaljplanen innehåller få ytor för samvaro som inte är kommersiella vilket ställer stora krav på de få ytor för samvaro som finns kvar. Bebyggelsen ska enligt detaljplanen anpassas efter Åsas karaktär men det saknas en beskrivning kring vad det innebär för platsen. Då den nya bebyggelsen är så pass omfattande är det av vikt att det nya området gestaltas på ett sätt som smälter väl in i miljön och Åsas karaktär.

I det förnyade samrådet framfördes följande:

Vi ser det positivt att detaljplanen möjliggör för både hyresrätter och bostadsrätter. Det ger en bra mix av boendeformer och kan bidra till en levande och socialt hållbar stadsdel. För att skapa en trivsamt miljö kan det vara en bra idé att inkludera konstnärlig utsmyckning i utemiljön. Det skulle kunna göra området mer attraktivt och öka livskvaliteten för de som bor och vistas där. Vi vill också betona vikten av att den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen, både vad gäller höjd och utseende. Eftersom området förändras i stor omfattning är det viktigt att den nya arkitekturen smälter in på ett naturligt och genomtänkt sätt.

Kommentar: Noteras

10. Ellevio

Med anledning av det ökade effektbehovet i planområdet behöver vi byta ut den befintliga ledningen längs med Varbergsvägen. Vi önskar att samförlägga den nya ledningen i gång- och cykelbana. Vi behöver dessutom uppföra en ny transformatorstation (nätstation) inom planområdet.

Vi förutsätter att våra ledningar har planstöd i allmän plats. Beroende på var den nya nätstationen placeras kan vi behöva ett u-område för ledningar till nätstationen. Nya ledningar till nätstationen i kvartersmark behöver ha u-område.

I det förnyade samrådet framförde Ellevio:

Ellevio har befintligt ledningsnät 11 kV och 0,4 kV längs Varbergsvägen, Stenviksvägen och Åsa Stationsväg. Befintliga ledningar måste beaktas och ledningar som till följd av planen påverkas av

markarbeten måste omförläggas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning samt bekostas av beställare.

Med anledning av det ökade effektbehovet i området behöver Ellevio förnya den befintliga ledningen längs Varbergsvägen. För att säkerställa en effektiv och samordnad utbyggnad rekommenderar Ellevio att den nya ledningen samförläggs inom gång- och cykelbanan.

Det ökade effektbehovet medför även behovet av en ny transformatorstation (nätstation) med tillhörande E-område inom planområdet. Ellevio föreslår att E-området placeras vid parkeringsområdet och att det har en yta på 8x8 m. Området måste även vara åtkomligt för lastbil. Vid lokalisering av nätstation behöver myndigheters rekommendationer gällande buller och magnetfält beaktas.

Placering av ny nätstation kan även medföra behov av u-område för anslutande ledningar. Ledningar som förläggs inom kvartersmark behöver säkerställas genom u-område. Ellevio förutsätter att våra ledningar har planstöd inom allmän platsmark och att nya ledningar samt elanläggningar kan samförläggas.

För att möjliggöra en välfungerande planering och upphandling av markarbeten behöver kommunen och exploitören ha kännedom om Ellevios utrymmesbehov. Frågor kring elnätets utrymmesbehov med anledning av planens elförsörjning diskuteras i ledningssamordning med Ellevios områdesansvarig. Vid dessa samordningar bör även planerade effekthov för byggkraft, färdiga anslutningar samt planer för fordonsladdning presenteras. Detta för att möjliggöra att Ellevio gör en korrektbedömning med tanke på nätförstärkning och åtgärder i befintligt elnät.

Kommentar: Informationen noteras och tas i beaktning i det fortsatta planarbetet. Utrymme för nätstation hanteras i kommande delar av planläggningen, när planarbetet återupptas för fastigheterna Åsa 5:155, 5:163, 7:1, 5:48 och 4:141.

Den gång- och cykelväg som sträcker sig längs Varbergsvägen och rymmer allmännyttiga underjordiska ledningar ingår inte längre i planläggningen och ledningarna påverkas således inte av detaljplanen.

Kommunen kommer inte att utföra markarbeten vid gång- och cykelvägen, eller på någon annan plats i anslutning till planområdet. Det finns därför ingen möjlighet till samförläggning eller samordning med kommunen. Om Ellevio behöver förnya sina ledningarna måste det därför utföras som ett eget projekt, där Ellevio ansvarar för att skaffa erforderliga tillstånd och rättigheter. Samordning bör ske mellan Ellevio och exploitören.

11. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova upprepade yttrandet i det förnyade samrådet.

Kommentar: Noteras

12. Postnord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Postnord upprepade sitt yttrande i det förnyade samrådet.

Kommentar: Noteras

13. Tele2

Yttrade sig i det förnyade samrådet:

Tele2, Global Connect och Telenor har ett stort samhällsviktigt kabelstråk i kanten på detaljplanen. Ledningarna kan inte hanteras utan att samordning sker med ledningsägarna. Ser ni i senare skede att våra anläggningar kommer beröras så tag kontakt med oss i ett tidigt skede.

Kommentar: Noteras.

Ändringar

Nockhöjd ändras till totalhöjd och sänks från maximalt 19 till 16.

Flerbostadshusen sänks närmast befintliga parhus i söder till maximal totalhöjd 7 respektive 10 meter, vilket motsvarar 2 fulla våningar och 1 indragen vindsvåning.

Skyddsbestämmelse införs för att möjliggöra ljusavskärmande plank på parkeringen vid Åsa 5:14.

Planbestämmelse införs om att markens höjd inte får ändras för att säkerställa att de geotekniska förutsättningarna inte ändras.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Johanna Vinterhav
Planarkitekt