



Datum

2026-04-14

Diarienummer

BN-2024-00368

Kungsbacka

Granskningsutlåtande för detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14 med flera i Åsa

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 27 januari 2026, med stöd av delegering, att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i stadshuset i Kungsbacka och på biblioteket i Åsa under tiden 3 februari – 17 februari 2026.

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

Planen syftar till att göra möjligt för utveckling och omvandling av en del av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt en närliggande fastighet. Den centralt belägna delen av Åsa ska utvecklas och göra möjligt för ett levande centrum i Åsa större delen av året. Detaljplanen ger möjlighet för tillskapande av bostäder, lokaler för kommersiellt bruk samt tillhörande parkeringsplatser. Planområdet inkluderar även Varbergsvägens parallellväg i syfte att klargöra huvudmannaskapet för denna.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 102 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak byggnadshöjd, olägenheter på grund av insyn och skuggning, dagvattenhantering och parkering. Samtliga synpunkter finns i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Någon ändring av detaljplanen föreslås inte.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Synpunkter återges i sin helhet nedan. Personnamn anges inte. Samtliga yttranden finns i sin helhet diarieförda i kommunens diarium. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: Noteras

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Noteras

3. Räddningstjänsten

Riskhänsyn

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till att riskerna med att Varbergsvägen utgör omledningsväg för E6 hanteras genom skyddsavstånd. I planbeskrivningen hänvisas till Trafikverkets skyddsavstånd på 2 meter. Räddningstjänsten tolkar det som skyddsavstånd för tätortsgenomfart/ huvudväg.

Räddningstjänstens uppfattning är att detta skyddsavstånd inte tar hänsyn till olyckor med farligt gods.

Räddningstjänsten anser dock det positivt att parallellgatan till Varbergsvägen skall bli kvar och därmed fungerar som en buffertzona och säkerställer att avståndet, som i underlaget är 13 meter, blir kvar. Utifrån informationen i planbeskrivning om att vatten kan bli stående mot fasad vid skyfall antar räddningstjänsten att lutningen mot bebyggelsen från vägen är ofördelaktig. Med hänsyn till hastigheten på vägen kan det dock antas att eventuella olyckor på vägen kommer att vara av mindre omfattning därmed bör endast mindre läckage utgöra dimensionerande scenario.

Detta i kombination med att Varbergsvägen endast utgör omledningsväg för rekommenderad led för transport av farligt gods gör att RSG anser att risken är hanterad.

Brandvattenförsörjning

RSG anser att tidigare synpunkt är hanterad.

Räddningstjänsten förtydligar i ett kompletterande e-postmeddelande 2026-03-27 att befintliga brandposter bedöms vara tillräckliga för planområdet.

Bedömning

RSG har inget att erinra inför fortsatt planarbete.

Kommentar: Noteras

4. Statens geotekniska institut

SIG har under samrådet yttrat sig, (dnr. 4.3.1-2501-0159, daterad 2025-02-20) och då framfört att det borde anges ett maximalt antal våningar på plankartan och att det borde komma fram tydligt att det inte planeras några större markhöjningar i området. Kommunen svarade i samrådsredogörelsen att byggnadernas höjd i stället för våningsantal regleras med maximal totalhöjd och nockhöjd, vilket anses som acceptabelt och synpunkten är därmed åtgärdad. Några begränsningar för markuppfyllnader verkar inte ha lagts till i planbeskrivningen och den synpunkten kvarstår därmed.

Kommentar: Marken får ändras 0,5 meter i höjdlid utan bygglov. Med en maximal nockhöjd respektive totalhöjd som relaterar till nollplanet så blir byggrättens begränsning absolut. Övrig mark inom fastigheterna måste förhålla sig till omgivande marknivåer. Kommunen bedömer att denna reglering bidrar till att förhindra markuppfyllnader som kan påverka geotekniska förutsättningar negativt.

5. Trafikverket

Trafikflöde

Kommunen fortfarande anse att planområdet förväntas alstra 1012 fordon/dygn (ÅDT) från bostäderna som kommer använda två befintliga anslutningar.

Detta är en stor ökning av trafik längs väg 939, även om anslutningar har tillräckligt med kapacitet kommer exploateringen att förbruka en del av kapacitet längs väg 939 och kan påverka andra väganlutningar in i samhället.

Väganlutningar

Alla väganlutningar måste klara VGU krav.

Parkering

Kommunen måste säkerställa att det finns tillräckligt med parkering för att minska risken att bilister ska parkera, även kortvarig, längs väg 939.

Dagvattenhantering

Kommunen måste se till att dagvatten inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vægdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Övrigt

Trafikverket noterar att Kommunens översiktsplan lyfter fram Åsa som en prioriterad utvecklingsort.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Trafikutredningen har inte reviderats efter samrådet då ett större område och fler bostäder ingick. Kommunen gör bedömningen att den trafik som alstras som en följd av den aktuella exploateringen är påtagligt mindre. Eftersom kapaciteten bedöms tillräcklig även för det större antalet

tillkommande fordonsrörelser så anser kommunen att trafikutredningen ger ett tillfredsställande resultat för den aktuella detaljplanen.

Ytor för parkering är tillgodosedda inom planområdet och utgår från kommunens styrdokument.

Dagvattnet leds västerut via kommunens ledningar.

Sakägare och övriga

6. Fastighetsägare till Björken 2

Höga hus hör inte hemma vid Åsa restaurangstråk. Möjligtvis max 2-3 våningar högt men inte 17m högt som tänkt. Det blir mycket skugga av dessa höga husen och de bör istället placeras på något annat ställe där de passar in bättre. Jag har bott i Åsa i större delen av mitt liv och att se vår mysiga lilla by förfulas med ett kvarter för rika överklass människor är rent av tragiskt.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), och [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#)

7. 2 stycken fastighetsägare till Boberg 1:38

Jag skriver till er i egenskap av boende i Åsa för att framföra mina tankar kring det föreslagna planförslaget för "Restaurangstråket". Jag är mycket mån om vår ords framtid, och efter att ha tagit del av det uppdaterade förslaget och de tekniska utredningarna anser jag det vara avgörande att framföra varför detta projekt är olämpligt för vårt samhälle.

Ortens karaktär, identitet och misslyckad varsamhet

Oavsett om det sker i centrum eller i utkanterna raderar urban täthet den "bykänsla" som är den främsta anledningen till att människor väljer att bo i och besöka Åsa. Flerbostadshuser är alldeles för dominant och "urbana" för en miljö som präglas av villor och kulturhistorisk karaktär.

"Fördjupningen av översiktsplanen för Åsa" betonar ortens identitet som en "kustby". Genom att bygga flerbostadshus utvecklar man inte byn, utan omvandlar den snarare till en urban förort.

Även om kommunen kan hävda att höjdreduceringarna i detta förslag utgör "varsamhet", vill jag bestämt hävda motsatsen. Som Mark- och miljödomstolen slog fast i sin dom från 2022 (mål nr P 4586-21), måste nybebyggelse visa en genuin varsamhet gentemot den befintliga miljön. Detta lagkrav handlar inte om enstaka centimeter eller kosmetiska justeringar; det är en fråga om byggnadernas grundläggande typologi och skala. Ett flerbostadshus förblir ett främmande element i en småskalig kustby oavsett höjjusteringar. Vidare föreslår bullerutredningen att trafikbuller hanteras genom arkitektonisk skärmning, vilket i praktiken skapar slutna, urbana "murar" som ytterligare isolerar projektet från ortens bykänsla.

Sammanlagda klimat- och miljörisker

Enligt kommunens egen skyfallskarta är detta område mycket sårbart vid ett så kallat 100-årsregn. Detta är dock inte bara en platsspecifik fråga för centrala Åsa. Att ersätta naturlig mark med massiva betongfundament ” var som helst i vårt samhälle ” tar bort den naturliga "svamp" som vår ort är beroende av. Detta ökar belastningen på det kommunala dagvattensystemet och stör det naturliga grundvattenflödet, vilket enligt den geotekniska utredningen kan öka översvämningsrisken för omkringliggande fastigheter. Vi bör värna våra grönytor i hela Åsa snarare än att söka tekniska vägar för att kringgå miljömässiga gränser. Även om kommunen ser projektet som en möjlighet att åtgärda "tidigare hårt drabbade" dagvattenområden, bör vi skydda våra naturliga "svampar", inte bygga över dem.

Trafik och "urbanisering" av infrastruktur

Trafikutredningen avslöjar en plan för att permanent "urbanisera" våra lokala gator. Den föreslår att den enskilda lokalgatan (parallellt med Varbergsvägen) tas bort och att Sörviksvägen smalnas av för att ge plats åt dessa nya byggnader. Vidare, trots att utredningen medger att trafikbelastningen under sommaren är intensiv, avfärdas detta som "acceptabelt" enbart för att det är säsongsbetonat. För oss som bor här är detta säsongskaos ett betydande säkerhets- och livskvalitetsproblem. Att bredda eller smalna av vägar för att tvinga in denna täthet, var som helst i Åsa, kommer permanent att förstöra dess karaktär.

Jag uppmanar kommunen att lyssna på sina egna sociala och miljömässiga experter och avslå denna rörelse mot urban förtätning till förmån för att skydda Åsas unika, småskaliga hjärta.

Kommentar: Trafikutredningen visar en trafiklösning som var aktuell i ett tidigare skede i detaljplanearbetet. Parallellgatan längs Varbergsvägen kommer enligt det nu aktuella förslaget att finnas kvar.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

8. Fastighetsägare till Freadal 1:31

While the need to update the downtown area is apparent, this plan does not fit the town of Åsa. A building of this height will dominate the downtown area and change the look and feel of Åsa. We moved here because of the look, feel, and sense of community in Åsa. Nothing taller than 3 levels above ground should be allowed in the downtown area. The desire to make more money off more ocean view apartments should not come at the cost of the look and feel of this small town.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

9. Fastighetsägare till Freadal 1:4, Åsa 1:285, Åsa 3:211, Åsa 5:156, Ölmanäs 31:3, Ölmanäs 7:63

Ja, förslag till detaljplan godkänns i dess nuvarande utförande

Kommentar: Noteras

10. Fastighetsägare till Freadal 1:47

Det förslagna planförslaget med den byggnadshöjden skulle innebära en genomgripande förändring av Åsas arkitektonisk karaktär. Idag präglas orten av en småskalig och kustnära bebyggelse som harmoniserar med landskapet och bidrar till dess identitet. Att uppföra storskaliga byggnader riskerar att skapa en stadsmässig struktur som känns främmande i sammanhanget och som bryter tydlighet mot den befintliga miljön.

Självklart är det viktigt att Åsa utvecklas och växer genom nybyggnation. Men utvecklingen bör ske varsamt och långsiktigt hållbart, med respekt för den karaktär och charm som gör Åsa unik och attraktiv för både nuvarande och framtida invånare.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

11. Fastighetsägare till Lakärr 1:17

Att samhället / byn snyggas upp är ingen nackdel, men inte med höghus, det förstör hela Åsas idyll och exteriör! Åsa är ett gammalt bevarat stationssamhälle, som nu genom arkitekturen kommer bli förstörd! Det kommer inte samspela med omgivningen! Uppriktigt kan inte fatta att man även vill integritetskränka människor som bor i området, då dom får full insyn i sina bostäder. Här pratar kommunen om att människor ska ha rätt till sin integritet!!!! Gör om och gör rätt! INGA HÖGHUS!

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#)

12. Fastighetsägare till Lannekulla 20:14

Tycker att höjden är olämplig! 4 våningar är olämpligt för Åsa. 2.5-3 våningar är enligt mig passande.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

13. Fastighetsägare till Påtorp 1:5

För högt hus. Max två våningar, likt huset vid Varbergsvägen/karlsviksvägen. Känslan av badort kommer försvinna. Resturangstråket med uteserveringar likaså. De livfulla sommararna kommer vara ett minne blott.

Kommentar: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra både bostäder och centrumändamål. Detta regleras i detaljplanen med krav på att 30 % av bottenvåning med användning C (centrumändamål) och B (bostäder) måste utgöras av lokaler för verksamheter.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

14. Fastighetsägare till Åsa 1:114

1) Yrkande

Jag avstyrker planförslaget och begär att kommunen avslår detaljplanen i föreliggande utformning.

2) Grunder för avstyrkande

2.1 Planens påverkan på Åsa som helhet: skala, identitet och ortsbild – otillräcklig och obalanserad intresseavvägning

Planen innebär en genomgripande förändring av bebyggelsekaraktär och ortsbild i ett sammanhang som präglas av småskalighet och kustnära identitet. Detta är inte en marginell anpassningsfråga utan en principfråga om lämplighet.

Länsstyrelsen har uttryckligen anfört att planförslaget innebär en stor förändring i det relativt småskaliga Åsa, att den höga storskaliga bebyggelsen ger en stadsmässighet som är främmande för Åsa, och att det därför behöver finnas en tydligare redogörelse för de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och konsekvenser för stads- och landskapsbild (Samrådsredogörelse.pdf, Länsstyrelsen – kulturmiljö/stads- och landskapsbild).

Konstaterande: Den tydlighet och spårbarhet som Länsstyrelsen efterfrågat framgår inte i tillräcklig grad av planens samlade underlag. Det framgår inte på ett prövningsbart sätt varför just denna skala/volymer och dessa absoluta höjder är nödvändiga här, eller hur mer småskalig alternativutformning har hanterats i intresseavvägningen. Sammantaget är planen inte visad vara anpassad till Åsa som helhet.

2.2 Barnperspektiv och social hållbarhet – negativ konsekvens konstateras i underlaget

Kommunens sociala konsekvensanalys anger att planområdet ger få ytor för lek och barns utevistelse och att detta inte kan ses som att barns bästa har beaktats, samt att det saknas icke-kommersiella samlingsplatser i området (Social konsekvensanalys.pdf, avsnitt om samvaro samt sammanfattande konsekvenser).

Konstaterande: När planens eget underlag uttryckligen konstaterar att barns bästa inte kan anses beaktat och att ytor för barns utevistelse är otillräckliga, är detta en tungt vägande olämplighetsfaktor. Den bristen är inte tillräckligt hanterad eller neutraliserad i planens utformning och intresseavvägning, krasst uttryckt är den mer eller mindre negligerad.

2.3 Barriäreffekter och “släpp” – planens volym riskerar att bryta kopplingen mellan centrum och havssidan

Ett stort antal synpunkter i samråd har berört barriäreffekter, skuggning och att bebyggelsen riskerar att skapa en stadsmässig struktur som inte hör hemma i Åsa (Samrådsredogörelse.pdf, tematiska sammanfattningar). Detta är relevant för ortens funktion året runt: rörelsestråk, upplevelsevärden, orienterbarhet och tillgänglighet.

Konstaterande: Med de volymer och höjder som medges är risken för en faktisk barriär i ortsbild och upplevelse extremt stor. Underlaget visar inte tillräckligt att planens utformning bevarar en robust “kontakt med havssidan” som ett långsiktigt ortsvärde – snarare motsatsen då den gränsar av hela sidan som ej ligger på havssidan.

2.4 Havsutsikt/boendekvalitet (för mig själv på Åsa 4:114 samt övriga närliggande fastigheter) och värdeeffekter – påverkan är påtaglig och inte tillräckligt avvägd

Jag bor på Åsa 4:114. Planens volymer/höjder innebär att min havsutsikt i praktiken försvinner, med varaktig försämring av boendekvalitet som resultat.

Samrådsredogörelsen visar att havsutsikt, ljus, insyn och negativ påverkan på livskvalitet/fastighetsvärden varit återkommande (Samrådsredogörelse.pdf, tematiska sammanfattningar). Kommunen anger dessutom uttryckligen att värdeeffekter ska prövas inom planärendet och att om skadan är större än vad som skäligen bör tålas utgör detta hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft, med hänvisning till PBL 14 kap. (Samrådsredogörelse.pdf, kommunens kommentar om planskada/plannytta).

Konstaterande: Denna typ av skada är inte tillräckligt hanterad i planens intresseavvägning. Planens utformning innebär en ingripande och bestående försämring som inte framstår som skälig att tåla i relation till den redovisade nyttan i just denna utformning.

2.5 Parkering och genomförbarhet – kravet i plan- och bygglagen är en faktisk riskfråga

Länsstyrelsen har hänvisat till PBL 8 kap. 9 § p.4 om att parkering ska finnas på tomten eller i närheten, och varnat för att otydlig/otillräcklig parkeringslösning kan leda till att bygglov/startbesked inte kan ges och därmed hindra genomförande (Samrådsredogörelse.pdf, Länsstyrelsen – parkering). Kommunen har också ändrat parkeringsupplägg efter kritiken.

Konstaterande: Att denna fråga redan bedömts som otillräckligt utredd av Länsstyrelsen visar att planens genomförbarhet är sårbar. Planunderlaget visar inte tillräckligt att parkeringsfrågan är löst på ett sätt som uppfyller PBL-kravet och fungerar i Åsa även vid säsongsvariationer.

2.6 Buller och människors hälsa – åtgärdsgränser och planmässig tydlighet är inte tillräckliga

Miljö & Hälsoskydd har anfört att bullerfrågan bör tas mer försiktigt i beaktande, att utredningen är modellbaserad, att överskridanden konstateras och att byggnaden längst norrut inte kommer ha en tyst sida, samt att det är svårt att utläsa om plankartan medger bulleråtgärder (Samrådsredogörelse.pdf, Miljö & Hälsoskydd – buller). Samtidigt innehåller plankartan bullerbestämmelse om ljuddämpad sida (Plankarta.pdf).

Konstaterande: Utifrån remissinstansens invändningar och planens egna funktionskrav är det inte visat att bullerfrågan är löst på ett tillräckligt säkert sätt på plannivå. Det innebär en kvarstående hög risk för olämplig bostadsmiljö för nybyggnation samt existerande bebyggelse.

2.7 Risk/olyckor kopplat till omledningsväg och farligt gods – inte visat tillfredsställande utrett

Länsstyrelsen har pekat på att Varbergsvägen är omledningsväg för E6 och att E6 är led för farligt gods samt att kommunen behöver redovisa hur risker beaktas och hanteras (Samrådsredogörelse.pdf, Länsstyrelsen – risk). Räddningstjänsten har också framfört att omledning och tillgång till brandvatten behöver hanteras (Samrådsredogörelse.pdf, Räddningstjänsten).

Konstaterande: Mot denna bakgrund är det inte visat att riskfrågorna är utredda och avvägda på ett sätt som gör planen lämplig att anta i nuvarande form.

3) Samlad slutsats

Planförslaget innebär en för stor och för ingripande förändring för Åsa som helhet, och de brister som remissinstanser och planens egna underlag pekar på (ortsbild/avvägning, barnperspektiv, buller, parkering/genomförbarhet, risk) är sådana att planen inte framstår som tillräckligt utredd och avvägd för antagande.

Jag begär därför att kommunen avslår detaljplanen.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#) och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

I arbetet med att ta fram förslaget till denna detaljplan har det visat sig svårt att hitta en naturlig plats för barn och ungdomar inom planområdet. Detta är en konsekvens av att planområdet är begränsat i storlek och behöver inrymma en förtätning av bostäder och verksamheter för att accentuera centrumkänslan i denna del av Åsa.

Frågor som rör risk/olyckor kopplat till omledningsväg och farligt gods är hanterade i detaljplanen har godkänts av räddningstjänsten och länsstyrelsen.

15. Fastighetsägare till Åsa 1:124

Dessa fyrkantiga höga lådor passar inte in i befintlig byggnation. Det blir en avskärmning mot havet som drabbar alla (utom de som skulle bo i dessa hus).

I dagsläget med befintliga byggnader når knappt solen över dessa på e.m., vår, vinter och höst så det blir solförmörkelse mot ICA. Mätningar som ni gjort är kl. 12.00 ??Det nämns att det kommer att ge ett mer stadslignande utseende, men alla som köpt hus här är ju just för den karaktär Åsa har nu med låg bebyggelse. Det sägs också att tryggheten skulle öka av mer rörlighet och folk. I Göteborg bor det massor av folk och tryggheten blir inte bättre av det, snarare tvärtom. Det är därför många valt att bo just här.

Under Högexploaterad kust står det i era handlingar

Kustområdet räknas till högexploaterad kust och syftet med att peka det som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv

Att bygga dessa enorma (fula) hus är inte att bevara nuvarande karaktär. Passar absolut inte in, kommer ju inte att se klokt ut.

Jag är inte emot att fräscha upp området men bygg max 3våningar, friliggande fina hus som passar in. Förstör inte för (nästan) alla åsabor.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#)

Kommunen har en övergripande strategi kopplat till riksintresse Högexploaterad kust. Kommunens kustområde räknas till högexploaterad kust och syftet med att peka ut det som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism

och rörligt friluftsliv. Kommunen tillgodoser riksintresset genom att det till största delen ligger inom Kustbygd där det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse men biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. De befintliga utvecklingsorterna inom riksintresset, Kullavik, Särö, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås utvecklas i huvudsak genom förtätning.

16. Fastighetsägare till Åsa 1:194

Anser som många andra att planen för restaurangstråket måste ändras. Karaktären i Åsa samhälle kommer att förändras i grunden, från småskalig bebyggelse till en gigantisk "mur" som kommer att dela samhället i två delar. Bebyggelsen bör inte få vara högre än 2 våningar

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

17. Fastighetsägare till Åsa 1:203

Åsa "restaurangstråk" är vår motsvarighet till Kungsbacka torg. På Kungsbacka torg får fastigheterna inte vara högre än två och en halv våning höga. Precis detsamma vill vi att fastigheterna vid Åsas torg (restaurangstråk) ska vara. Detta för att bevara det mysiga och gemytliga som är Åsa idag. Förstör inte byn, för det är en by och inte en stad, med jättekolosser till hus så som ni redan har gjort i Kolla.

Det enda stället som det är lämpligt att bygga högre hus i Åsa är vid stationen.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

18. Fastighetsägare till Åsa 1:203

Jag vill framföra invändningar mot det nuvarande byggförslaget för restaurangstråken i Åsa.

En av de största farhågorna gäller byggnadernas höjd. De föreslagna husen upplevs som alltför höga och passar inte in i en småskalig kustby. Den nuvarande karaktären med närhet till havet, öppna siktlinjer och en lugn, trivsamt semesterkänsla - riskerar att gå förlorad om byggnader i 4-4,5 våningar uppförs i detta område.

Längs hela Gamla Varbergsvägen, från Kungsbacka till Trönninge, finns i dag inga byggnader av denna höjd. Det gör att det föreslagna projektet skulle bryta tydligt mot områdets befintliga skala och uttryck.

Ett fortsatt problem som inte tycks vara tillräckligt löst är parkeringssituationen. Redan i dag råder stor brist på parkeringsplatser, särskilt under sommarmånaderna då både turister och boende vistas i området. Många hushåll har dessutom två bilar, vilket ytterligare ökar belastningen. En förtätning utan en tydlig och hållbar parkeringslösning riskerar därför att förvärra situationen.

Samtidigt finns en bred förståelse för behovet av förnyelse och utveckling av restaurangstråket. En varsam utveckling som stärker platsens attraktivitet är positiv och efterfrågad. Det är dock avgörande att denna utveckling sker med respekt för Åsas unika by- och havskaraktär - just de kvaliteter som fått många att flytta hit och som lockar besökare varje år.

Som alternativ bör större och mer omfattande bebyggelse i första hand övervägas i områden där den bättre kan integreras i en mer urban struktur, exempelvis vid stationen eller i anslutning till befintliga handelsområden.

Sammanfattning

Föreslagen byggnadshöjd är för hög i förhållande till bymiljön.

Risk att närheten till havet och semesterkänslan går förlorad.

Parkeringsproblematiken är otillräckligt löst.

Förnyelse är önskvärd - men måste ske varsamt och platsanpassat.

Större exploatering bör i stället lokaliseras till mer lämpliga områden.

Målet bör vara en utveckling som stärker Åsas attraktivitet utan att förlora dess identitet.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

19. Fastighetsägare till Åsa 1:28 (samma skrivelse)

Parkering längs parallellvägen mot varbergsvägen medför på inga sätt ett tryggare och säkrare gång och cykelvägnät. Det medför enbart större risk för besökare till verksamheterna i bottenvåningarna samt boende och turister. Med tanke på att kattegattleden går förbi där samt alla barnfamiljer som cyklar till och från fotbollsplanen under sommaren kommer det att skapa onödigt stor risk för olyckor. Ett bättre alternativ vore att stänga parallellvägen för biltrafik och skapa ett promenadstråk med lekyta för barn då grönytan i söderläget försvinner.

”Ett attraktivt stråk mellan stationen, centrum och stranden” (s.26, planbeskrivning)

Man uppnår inte ett attraktivt stråk mellan dessa punkter genom att bygga 20 meter höga hus i en helt annan karaktär än övrig bebyggelse. Det uppnås genom att bygga vidare på den befintliga bebyggelsen i området. Med dagens problem gällande CO2 utsläpp vore det bättre att titta på alternativ till att skapa ytterligare en betongstad. Varför byggs det inte vidare på byggnader i trä? Träarkitekturen skapar ett levande samhälle och är mer CO2 neutralt än betong som kräver ytterligare fasadtäckning som i sin tur påverkar CO2 värdena ännu mer åt fel håll. Bygg ej husen av betong.

”Från bilberoende till hållbara resor” (s.26, planbeskrivning)

Varför leda in mer biltrafik på båda sidor om fastigheten? Det är inte att skapa hållbarare resor utan snarare främja för ytterligare biltrafik i området. Åsa lider redan som det är i nuläget av allt för hög beläggning av biltrafik och speciellt på somrarna, så varför öka på det? Stäng parallellvägen för biltrafik.

”Riksintressen”

”Kustområdet räknas till högexploaterad kust och syftet med att peka det som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.” (s. 27, planbeskrivning)

”Sammanfattning av detaljplanen”

”Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändring av Åsas bebyggelsekaraktär.” (s.2, planbeskrivning)

”Landskapsbild”

”Den nya bebyggelsen kommer innebära en stor förändring av Åsas bebyggelsekaraktär. Åsa har tidigare präglats av att vara en sommarort med en stor del av bebyggelsen i form av fritidsbebyggelse, som ger ett ganska brokigt uttryck. Den nya bebyggelsen, i form av flervåningsbebyggelse i direkt anslutning till gatan, kommer att ge en mer stadsmässig karaktär och minska karaktären av sommarort.” (s.35, planbeskrivning)

Dessa påståenden som kommer från samma dokument går inte ihop. Det är snarare kommunen som arbetar för att Johan och Anna Brolin skall kunna gå med så stor vinst som möjligt i detta projekt, än att faktiskt lyssna på vad de boende i Åsa vill ha ut av ett nytt centrum. De faktum att de anställda på kommunen som jobbat på detta projekt har varit avlönade av Johans och Annas bolag West Estate gör saken värre. Att de anställda på kommunen men avlönade av West Estate håller i ett samråd med de boende i Åsa och försöker övertala de boende att det är kommunens intresse blir helt fel. Dessutom säger en representant för kommunen att fastigheten måste vara 24 meter hög för att få lönsamhet i projektet. Det visar med all tydlighet att kommunen inte värnar om allmänhetens intresse utan enbart för att gynna redan vinstdrivande företag. Bygg lägre hus som följer Åsas karaktär, 2-3 våningar totalt. Bygg ej höghus i betong.

”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”.” (s.27, planbeskrivning)

”En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljö kvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.” (s.27, planbeskrivning)

Även här går dokumentet emot sig själv, har vi i nuläget ej uppnått god status kan det ej lösas genom att öka på dagvattenutsläppen. Här krävs en annan lösning samt en ordentlig förundersökning som visar på resultat som förbättrar förhållandena.

”Det saknas även ytor för barns utevistelse, exempelvis lekplats för små barn och platser för ungdomar att samlas vid. I arbetet med att ta fram förslaget till denna detaljplan har det visat sig svårt att hitta en naturlig plats för barn och ungdomar. Detta är en konsekvens av att planområdet är begränsat i storlek och behöver inrymma en förtätning av bostäder och verksamheter för att accentuera centrumkänslan i denna del av Åsa.” (s.37, planbeskrivning)

Att accentuera en centrumkänsla handlar inte om att bygga höghus, det handlar om att skapa mötesplatser för människor samt trevliga miljöer att vistas i. Med andra ord så är verksamheterna på bottenplan ett bra initiativ. Sett ur ett barns perspektiv är planbeskrivningen ett stort misslyckande, allt är vinklat för maximal ekonomisk vinning för West Estate och på inget sätt fördelaktigt för barn. Vill man bygga höghus så finns det gott om mark vid tågstationen, fast där går det inte att bygga Penthouse för 5 rika personer som vill ha havsutsikt så klart. Bygg ett centrum som för allmänheten, med andra ord lekplatser och gågata. Ej parkering och gata för biltrafik på parallellgatan.

”Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt då detaljplanen innebär förtätning i en befintlig tätort.” (s.40, planbeskrivningen)

Har denna bedömning gjorts av dem på kommunen anställda av West Estate? För i planbeskrivningen står det klart och tydligt att karaktären kommer att ändras, vilket riksintresset ska förhindra. Ändra inte karaktären på Åsa samhälle utan följ riksintresset.

”Ett nollalternativ innebär att inga av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att befintliga byggnader står kvar och att inga nya lägenheter och verksamhetslokaler byggs. Det innebär att underlaget till befintliga verksamheter i Åsas centrum inte stärks vilket kan påverka deras möjligheter att utvecklas negativt. Det försvårar också ambitionen att utveckla Åsa och stärka kopplingen mellan centrum, stranden och stationen.” (s.41, planbeskrivning)

Klarar inte West Estate av att exploatera centrum i samråd med samhället utan att fokusera på enbart egen vinning kanske de borde sälja marken till en exploatör som kan ta till sig av vad samhället vill ha och behöver.

”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.” (s.14, samrådsredogörelse)

”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.” (s.14, samrådsredogörelse)

Ett tredje sätt att minska barriäreffekten är att faktiskt minska byggnadernas relativa höjd till just 2-3 våningar som efterfrågas av allmänheten. Då försvinner barriäreffekten och passagen upplevs inte som trång och otrygg. Bygg ej över 3 våningar inklusive inredd vindsvåning.

Att avsluta med den högsta delen av byggnaden gör att man på nästa markavsnitt kommer att vilja bygg ännu högre fastigheter. Då är det bättre att avsluta med en lägre del mot nästa markavsnitt för att minska barriäreffekten. Avsluta ej med den högsta delen av byggnaden.

”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.” (s.18, samrådsredogörelse)

” I det förnyade samrådet framfördes följande:” (s.18, samrådsredogörelse)

”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.” (s.18, samrådsredogörelse)

Denna text sammanfattar väl vad vi i vår familj anser samt av vad jag fått till mig av vad samhället i stort anser om byggnationerna.

Kommentar: Varbergsvägens parallellväg, öster om planområdet kommer att bli kvar i nuvarande sträckning och fastigheten kan disponeras så att entréer kan finnas på båda sidor av byggnaden. Detta för att baksideseffekten ska minska mot Sörviksvägen. Cykelvägen längs Varbergsvägen finns kvar i nuvarande sträckning. Parallellvägen kan i större utsträckning fungera som snabb angöring till verksamheterna i bottenplan.

Detaljplanen reglerar inte i vilket material som fasaderna på den nya bebyggelsen ska utföras, därmed är det möjligt att byggnaderna kan uppföras med träfasader.

Planarbetet bekostas av den plansökande genom plankostnadsavtal. Kommunens uppgift är att bevaka allmänhetens intresse, uppfyllelsen av kommunens strategiska dokument samt att göra de avvägningar som behöver göras när intressekonflikter uppstår. Avvägningarna görs i så tidiga skeden som möjligt. För Åsa finns en fördjupad översiktsplan som visar hur orten ska utvecklas på sikt och hur utvecklingen förhåller sig till riksintressena.

I arbetet med att ta fram förslaget till denna detaljplan har det visat sig svårt att hitta en naturlig plats för barn och ungdomar inom planområdet. Detta är en konsekvens av att planområdet är begränsat i storlek och behöver inrymma en förtätning av bostäder och verksamheter för att accentuera centrumkänslan i denna del av Åsa.

Byggnadshöjderna i planförslaget innebär att högst höjd medges i norr, där detaljplanen kommer att möta en ytterligare ny detaljplan i framtiden. Enligt planprogrammet ska hela det så kallade restaurangstråket planläggas och intentionen är i nuläget att den i norr angränsande fastigheten skulle kunna möta på samma nockhöjd.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#).

20. Fastighetsägare till Åsa 13:3

Det var många som var med och protesterade mot förra förslaget som skickades ut, samt under mötet som pågick kort i Åsa IFs lokal. Vi vill nog alla gärna utveckla Åsa, men INTE med höghus.

Kommunen har själv erkänt under mötet i Åsa IFs lokaler i fjol att de vill bygga om Åsa till en stad, där restaurangstråket endast är en början på ett långt större projekt med än fler höghus.

Höghus i Åsa kommer att påverka alla.

En stor barriär kommer hamna mellan Åsa och stranden, solen försvinner långt tidigare för alla som bor öster om restaurangstråket, ökad trafik, parkeringsplats där vi nu har grönområde, problem med dagvattnet m.m.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#).

21. Fastighetsägare till Åsa 13:3

Det var många som var med och protesterade mot förra förslaget som skickades ut, samt under mötet som pågick kort i Åsa IFs lokal. Vi vill nog alla gärna utveckla Åsa, men INTE med höghus.

Kommunen har själv erkänt under mötet i Åsa IFs lokaler i fjol att de vill bygga om Åsa till en stad, där restaurangstråket endast är en början på ett långt större projekt med än fler höghus. Höghus i Åsa kommer att påverka alla. En stor barriär kommer hamna mellan Åsa och stranden, solen försvinner långt tidigare för alla som bor öster om restaurangstråket, ökad trafik, parkeringsplats där vi nu har grönområde, problem med dagvattnet m.m.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#).

22. Fastighetsägare till Åsa 13:8

Hur kan man bygga så höga hus i en badort. Husen skuggar och så höga hus bygger man i en stad inte på en liten ort. Och alla dessa parkeringar i havsnära område.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#).

23. Fastighetsägare till Åsa 2:123

Anser fortfarande alldeles för hög bebyggelse jämfört med nuvarande och historisk. Det är även i nya förslaget 5 plan vilket ändrar landskapsbilden betydligt från omgivande platser. Max borde vara 2, möjligen med undantag (och då med indrag) tre för att undvika stadskaraktär.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#),

24. Fastighetsägare till Åsa 2:168, Åsa 2:99, Åsa 2:22

Byggnation

I invånardialogen från 2014/15, liksom i sammanfattningen av samrådsmöte 2 menar en majoritet att ”byggnader skall gestaltas för att anpassas till Åsas karaktär”. Huvudsakligen förordas en äldre eller gammaldags stil och en byggnadshöjd på max 1-3 våningar. (Planprogram 2015).

Enligt nytt planförslag går medborgarnas önskan helt emot detta!

Kultur och Fritid kommenterar även detta att ”bebyggelsen ska enligt detaljplanen anpassas efter Åsas karaktär och att det nya området gestaltas på ett sånt sätt som smälter väl in i miljön och Åsas karaktär”.

Min fråga blir då var någonstans i Åsa som det ligger hus som är 20 meter tillnock?

De förändringar som gjorts i planförslaget gällande byggnadshöjder för Åsa 5:156 är endast kosmetiska och om beslut fattas om höjder på närliggande bostadshus om 19,8 meter kommer troligtvis det skapas en norm för framtida bostäder vilket skulle vara ytterst olyckligt för bevarandet av Åsas nuvarande karaktär. Då förändras Åsa till att mer likna Söderstadens höga hus. (Huset närmast Aranäsgymnasiet är ca 20 meter högt och skulle se malplacerat ut kring befintlig miljö i Åsa)

Kungsbacka kommun har prioriterat byggnadsmiljö med trevåningshus, som skall stämma med den omgivande byggnationen runt torget och i innerstaden, men varför skall det då finnas stadslänkande hus i en badort utan att ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen?

I planförslaget har kommunen frångått tidigare norm på bygghöjder i Åsa. Den tidigare norm som kommunen förordat har varit 10,5 meter till byggnadersnock, vilket är att rekommendera även i nuläget för att inte samhällets karaktär av bebyggelse förändras.

I det aktuella planförslaget skissas på byggnader med en nockhöjd på som högst 19,8 meter, vilket skulle innebära en total förändring av samhällets karaktär. Den karaktär som Åsa samhälle har idag är som beskrivs, en splittrad villabebyggelse, men den är mer adekvat än om det byggs byggnader som i Söderstaden eller Kolla Parkstad.

Ur Länsstyrelsen yttrande 2024-01-18 Diarienummer 8319-2023)

”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.”

En annan aspekt då det gäller byggnadernas höjder är att befintlig bebyggelse längs

Karlsviksvägen och Sörviksvägen troligen kommer att minska i värde om det byggs höga hus som planförslaget anger vilket naturligtvis är förödande för de som nu bor där. I planförslaget läser jag att det avses göra ett helhetsgrepp på byggnaders fasad mm.

Vad menas med detta?

Vidare skrivs att "Förråd, teknikutrymmen och liknande placeras i källare under husen". Hur tänker man då när grundvattnet är 0,5-2 meter enligt dagvattenutredning? Vidare skrivs det att "infiltrationsmöjligheterna bedöms vara goda, men att den delvis höga grundvattennivån vara problematisk". (Sweco 2022)

I planprogrammet för Åsa, 2015, beskriver Norconsult, 2014-10-08 de geotekniska undersökningarna och bedömer marken som "till stor del består av lermark och mindre del fastmark. Leran har mycket låg hållfasthet och är sättningskänslig". Hur beaktas detta i planförslaget?

Trafikverket är visserligen ansvarigt för föroreningar som kommer ifrån trafiken på Varbergsvägen och har då kommunen samordning för hur detta tas om hand innan det går ut i Sörvik.

Dagvatten

Åsa samhälle är en bygd som har svårösta dagvattenproblem. Naturlig avrinning via diken och bäckar är nästintill obefintlig pga. dålig fallhöjd. Bergbobäcken från Kläppa till Kungsbackafjorden har en fallhöjd på ca 0,5 m. Vid stora regnmängder och kraftig vind rinner inte vattnet till havet utan svämmar ut över åkrarna.

Från Kläppa gick tidigare Sörviksbäcken som nu har försvunnit. Enligt viss information har den nu kulverterade bäcken täppts till vid bygget av Åsa Gårdsskola. Ett stopp i avrinningen har därför blivit följden.

Den nyligen planerade nya skolan, som planerades att byggas norr om rondellen, stoppades pga. att dagvattenfrågan inte var löst. Detta i ett sent skede eftersom skolan skulle stått klar 2026.

Höjdskillnaden mellan norra och södra planområdet är 0,4 m. (Sweco) Vi boende har vid varje tillfälle det regnat sett att det är översvämmat längs hela Varbergsvägen från planområdets södra del till rondellen vid infarten till Åsa. Det är med andra ord dålig avrinning redan idag och vattenmängden som skall ledas bort ökar avsevärt om det blir fler hårdgjorda ytor och hus i framtiden.

Utloppsröret i Sörvik har förlängts ut mot havet. Vid normalvattenstånd är ca halva röret fyllt av havsvatten. Vid högvatten blir hela röret fyllt av vatten vid utloppet och hur skall då dagvattnet från bebyggelsen kunna rinna ut i havet? Effekten blir att dagvattnet kommer att höjas i byn och på så sätt gå upp i dagvattenbrunnar och i husen.

Dimensioner på kulvertar och ledningar har beräknats på 20- års regn, men Åsa har haft ett flertal höga flöden under de senaste 20 åren. Det senaste 2019 då ett 70-tal fastigheter fick vatteninträningar i källare.

Boende på Gärdesvägen har haft översvämningar i källare minst 3 gånger de föregående 20 åren pga. att dagvattnet i diken och rör inte runnit undan i önskad mängd. Under vintern har det avverkats stor

del av Åsa berg varför dagvattenflöden har ökat till fastigheter nedanför berget. Dessa ökande vattenmängder kommer då att flöda ner mot samhället och dagvattenfrågan blir alltmer aktuell att lösa innan byggnation av restaurangstråket.

Kungsbacka Ölmanäs 12:12, belägen i korsningen Ölmanäs ringväg och Jutegårdsvägen, Är till salu och enligt en artikel i lokalpressen skall den bebyggas med ett 50-tal lägenheter. Fastigheten ligger 10m över havet enligt Lantmäteriet. Är avrinningen från fastigheten ner mot rondellen eller mot vårdcentralen?

Oavsett vilket så innebär det ytterligare volymer av dagvatten som skall införlivas i kulvertar ner mot havet. Har kommunen projekterat för en så stor ökning av dagvatten.

Trafik

Åsa samhälle har en genomfartsväg som binder ihop hela samhället. Trafikverket har behandlat Varbergsvägen styvmoderligt och dagvattenbrunnar är ofta översvämmade.

Vägen är dessutom omledningsväg vid de tillfällen det hänt olyckor på E6. All trafik inklusive tung trafik skall då ledas genom samhället på Varbergsvägen. Framtida lastbilar kommer att kunna vara uppåt 35 meter långa vilket omöjliggör genomfart för dessa vid omledningstrafik.

Buller och vibrationer i marken gör att höga byggnader inte bör byggas nära vägen.

Norconsult beskriver dessutom marken som lermark och som sättningssärlig.

Slutsatser:

- Bygg inte höga hus där de skulle ha en helt annan karaktär än omgivande byggnader.
- Bygg inte på mark som har så högt grundvatten
- Bygg inte källare då grundvatten och dagvatten är ett problem
- Bygg inte stora huskolosser på lerjord
- Lös dagvattenfrågan för hela samhället innan någon byggnation överhuvudtaget.
- Trafikfrågan måste få en bättre lösning

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#).

Den geotekniska utredningen för det aktuella planområdet anger att det inte bedöms finnas någon risk för plangenomförandets omgivningspåverkan med avseende på stabilitet och förändringar av grundvattenförhållanden (Norconsult 2021). Det finns i dagsläget inget som talar emot uppförande av källare. Geotekniska utredningen visar även att detaljplanens intentioner kan genomföras ur ett geotekniskt och bergtekniskt perspektiv då säkerheten mot ras och skred är tillfredsställande.

25. Fastighetsägare till Åsa 2:22

Till berörda tjänstepersoner och beslutsfattare,

Jag vill härmed framföra ett starkt motstånd mot det framlagda detaljplaneförslaget för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14, en del av Åsa restaurangstråk.

Förslaget innebär ytterligare förtätning av Åsa centrum utan att det tydligt framgår hur befintlig infrastruktur, trafiklösningar, parkering, service, grönområden och boendemiljö ska klara den ökade belastningen. Åsa är redan idag hårt ansträngt vad gäller trafikflöden, särskilt under sommarhalvåret, och ytterligare exploatering riskerar att kraftigt försämra framkomlighet, trygghet och livskvalitet för boende och besökare.

Det saknas även en övertygande analys av hur den småskaliga karaktären och den unika identiteten i Åsa ska bevaras. En alltför tät och omfattande exploatering riskerar att förändra ortens karaktär på ett oåterkalleligt sätt. Utveckling får inte ske på bekostnad av det som gör Åsa attraktivt att bo och verka i.

Vidare väcker planförslaget frågor kring buller, insyn, skuggning och påverkan på närboende. De konsekvenser som redovisas framstår som otillräckligt belysta och alltför positivt beskrivna i förhållande till den faktiska påverkan som kan förväntas.

Jag anser att kommunen bör omarbeta förslaget i grunden, med större hänsyn till befintlig bebyggelse, trafikförhållanden, grönstruktur och invånarnas synpunkter. En långsiktigt hållbar utveckling kräver genomtänkt planering, inte forcerad förtätning.

Mot bakgrund av ovanstående motsätter jag mig detaljplaneförslaget i dess nuvarande utformning och förväntar mig att mina synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#).

26. Fastighetsägare till Åsa 2:22

Planförslaget med 19 meter höga hus kommer att förändra den arkitektoniska landskapet totalt. Åsa består i nuläget av småskaliga bebyggelse som är typiskt för en kustnära bebyggelse. Att bygga storskaliga byggnader på båda sidor av vägen ger en stadsmässighet som är främmande och bryter kraftigt mot nuvarande bebyggelse. (som är kommunens förslag)

Självklart ska vi utveckla Åsa med nybyggnation men på ett varsamt och hållbart sätt för bevara den charm som gör Åsa unik och så intressant att människor vill flytta hit. Kommunen har också fått många reaktionerna på höjderna både på mötena och insända yttrande ca 560 personer har förespråkat byggnader på 2-3 våningar.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

27. Fastighetsägare till Åsa 2:22

Hej bästa byggnadsnämnd!

Jag vill med bestämdhet säga nej till höga hus i vårt samhälle Åsa. Ville inte att Åsa ska utvecklas till en stad!! Åsa med sin villabebyggelse och badort ska vi vara rädda om. Turister (som ökat) besöker Åsa för sina fina stränder och natur, Inte för höga hus!!!

Bygg gärna fina hus, två -tre våningshus.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

28. Fastighetsägare till Åsa 4:4, 5:6 och 3:15

(Jag har angett min fastighetsbeteckning Åsa 4:4 under tidigare steg men är även ägare till Åsa 5:6 och 3:15, men det går inte att ange flera fastigheter.)

Hej! Jag har sammanfattat mina synpunkter i ett antal punkter nedan:

Större delen av området för det aktuella detaljplaneförslaget är i "Planprogram Åsa centrum" utpekat som "verksamheter, kombination med bostäder kan prövas" (sidan 22). Enligt Planbeskrivningen som nu tagits fram så skulle det bli ca 25-30 lägenheter och 400 m² lokaler för verksamheter av en total bruttoarea om 3600 m². Detta skulle motsvara 11% verksamheter och 89% bostäder, vilket i mitt tycke inte är förenligt med det som angivits i "Planprogram Åsa centrum", utan det är snarare ett bostadskomplex med mindre inslag av verksamhet.

* I Planbeskrivningen slås fast att "Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändring av Åsas bebyggelsekaraktär" (sidan 2) (även om det ändrats ifrån "innebära en stor förändring" från tidigare versioner av dokumentet). I "Planprogram Åsa centrum" under rubriken invånardialogen står att "Majoriteteten vill att nya byggnader ska gestaltas för att anpassas till Åsas karaktär. Huvudsakligen förordas en äldre eller gammaldags stil och en byggnadshöjd på max 1-3 våningar." På detta sätt går man alltså tvärs emot meningarna i invånardialogen både i avseende byggnadernas gestaltning och byggnadshöjderna i och med detta förslag till detaljplan. I samrådsredogörelse s.9 står att läsa att "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."

Detta stötts också, enligt mitt tycke, av Länsstyrelsens rådgivande synpunkt avseende "Kulturmiljö" i såväl första som andra samrådet, där det bland annat konstaterats i första samrådet 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." (sid 3, Samrådsredogörelse)

Kommentaren från kommunen på detta i samråd 2 är "I den prövning som görs med detaljplanearbetet prövas ett mer konkret förslag för platsen och här gör kommunen bedömningen att det finns en balans i föreslagna byggnadshöjder." (sid 12, Samrådsredogörelse).

För mig framstår det som att problemet aldrig har varit hur kommunen känner inför/bedömer byggnadshöjdernas balans, utan att invånarna i kommunen inte verkar vara av samma uppfattning som kommunen utan snarare verkar tycka att det INTE finns en balans i föreslagna byggnadshöjder, enligt sammanfattning under rubriken Byggnadshöjd och bebyggelsens karaktär i både samråd 1 och 2. Därmed tycker jag inte att det är tillräckligt med en bedömning från kommunens sida för att avskriva en parameter som verkar viktig för en så stor mängd av invånarna och dessutom dokumenterats redan i

planprogrammet åtskilliga år tidigare och därmed inte bara kan anses härröra till detta planförslag, utan vara något som bör inbegripa hela planprogramsområdet.

* Det kan missuppfattas att maximal totalhöjd, faktiskt inte verkar vara den maximala totalhöjden utan de facto höjden till golvet på den översta våningen, varefter maximal nockhöjd ligger ytterligare ett par meter högre upp. Jag förstår att det kan vara den byggnadstekniskt korrekta termen, men för att vara enklare tolkningsbart för en lekman (vilken ändå torde vara syftet i en samverkan med allmänheten) vore det önskvärt att poängtera att husen faktiskt blir ett par meter högre än den maximala totalhöjden. Nu blev det lite rörigt i form av att byggnadshöjderna ändrats med 3 meter men att måttet också flyttat sig ca 3 meter längre ner på byggnaden (från nockhöjd till maximal totalhöjd), samtidigt som nollpunkten flyttat sig från marknivå till havsnivå(?) och för mig är det lite oklart hur höga byggnaderna faktiskt är tänkta att bli enligt planförslaget.

* Återkommande i dokumenten poängteras den trygghetsökning som det nya planförslaget skulle bidra till, men jag har svårt att hitta vart en brist på trygghet i området i sin nuvarande form har dokumenterats och således behöver avhjälpas.

* Jag ställer mig frågande till ”Nollalternativ” (sid 41, Planförslaget) och det alternativ som presenteras i planförslaget på något sätt skulle vara de enda alternativen som är genomförbara och det borde finnas mängder med vägar för att tillgodogöra både kommunens utvecklingsbehov och dess bevarandebehov av den karaktär som Åsa idag har. Se t.ex. bebyggelsen kring torget i Frillesås där nya fina byggnader med verksamhet och bostäder har anpassats till den byggnadskultur som råder på platsen. Det bör finnas vägar att till skapa ett planförslag som passar in i Åsa men ändå tillgodoser dess nutida och framtida behov.

* Jag hyser en viss oro över att detta reducerade planförslag kommer att kompletteras med ytterligare planer för att komplettera ”Åsa restaurangstråk” och i slutänden kommer att leda till den mur av höga fastigheter av ”stadsmässig struktur som riskerar att skapa barriäreffekter” (sid 10, Samrådsredogörelse) som synpunkterna under samråd påpekade. Från den aspekten tycker jag att det är fel att dela upp planförslaget då det minskar invånarnas möjlighet att överblicka vad vi förväntas ta ställning till och vad vi kan vänta oss blir konsekvensen av planförslaget och dess eventuella uppföljare.

* Det bör läggas vikt vid att detta planförslag, enligt min farhåga, kommer att bana väg för andra planförslag inom Åsa i fråga om byggnadshöjder och karaktär och därför bör utredas och övervägas noga. Exempel finns från ”Åsa centrum Etapp 1”, som blev stoppat i Mark och miljödomstolen, och vad jag förstått pågår ett par initiativ till med liknande ambitioner inom Åsa.

* Sammanfattningsvis tycker jag att planförslaget, som enligt uppgift ska ta sin utgångspunkt i planprogrammet, avviker mer än vad som är rimligt från den invånardialog som fastställts i planprogrammet.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

Planprogrammet öppnar för att slutliga byggnadshöjder ska prövas i samband med detaljplanearbetet. Planprogrammet anger att våningsantalet ska variera mellan cirka tre och cirka 4 våningar. I det

aktuella planarbetet utgör en del av byggnaden 4 våningar plus en indragen takvåning, och därifrån trappas bebyggelsen ned till 2 våningar och en indragen takvåning. Detta går i linje med planprogrammet.

Det framgår av planbeskrivningen att maximal nockhöjd är 16 meter. Plankartan anger höjden i relation till nollplanet enbart i syfte att förhindra att den absoluta höjden ökar på grund av exempelvis markuppfyllnad.

I och med att området i större utsträckning befolkas dygnet runt i och med planförslagets genomförande kan den upplevda tryggheten öka, i jämförelse med ett område som kvälls- och nattetid blir öde efter verksamheternas stängning.

Planläggningen av angränsande fastigheter norr om det aktuella planområdet kommer att fortsätta med utgångspunkten att området ska planeras enligt planprogrammet. I det fortsatta arbetet är frågan om den upplevda barriären viktig att hantera.

29. Fastighetsägare till Åsa 3:146

Jag anser att husen är alldeles för höga och att de inte passar in i Åsa, som till största delen består av 1-2-planshus i detta område.

En höjd på maximalt 2-3 våningar vore mer lämplig för att byggnaderna ska smälta in och upplevas som trevliga.

Bebyggelsen kommer att kännas som en stor mur, särskilt eftersom den placeras så nära vägen.

Detta innebär en kraftig förändring av landskapsbilden och riskerar att upplevas som klumpigt och ännu mer brokigt än tidigare.

Eftersom husen i området idag är 1-2,5 plan blir det dessutom svårt att i framtiden knyta ihop centrum, vilket gör att denna stora byggnad sannolikt kommer att se felplacerad ut under lång tid.

Många hus öster om den nya bebyggelsen kommer att påverkas kraftigt i sin utsikt västerut mot havet. Utsikten försämras eller försvinner helt. Några av lägenheterna på fjärde och femte våningen i det nya huset får därmed utsikt på bekostnad av många Åsabor.

Sänk därför antalet våningar så att det blir bra både för befintliga och nya invånare.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [2. skuggning, insyn och utsikt m.m](#)

30. Fastighetsägare till Åsa 3:157

Jag, boende i Åsa, skriver för att framföra mina synpunkter gällande det föreslagna byggandet av betydligt högre byggnader inom vårt område. Jag förstår behovet av utveckling men är oroad över de negativa konsekvenserna.

Det primära bekymret är förslaget med 16 meter höga byggnader som radikalt skulle förändra områdets nuvarande lågbebyggda och charmiga karaktär. Åsa är känt för sin pittoreska miljö, och en ökad bygghöjd skulle skymma sikter, minska ljusinsläppet och därmed drastiskt förändra det visuella landskapet som vi värdesätter högt. Det passar inte in. Jag har noterat att ni sänkt höjden från 19 meter, men det är fortfarande väldigt högt. Fyra våningar med inredd vind blir för högt.

Sen vänder jag mig mot beskrivningar i ert underlag där det pratas om att det aktuella förslaget skulle bidra till ökad trygghet. Jag upplever inte Åsa som otryggt. Jag håller heller inte med om att byggandet av högre lägenhetshus på något sätt skulle öka tryggheten.

Förslaget har inte utformats med tillräcklig anpassning och varsamhet i förhållande till den befintliga bebyggelsen.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#)

I och med att området i större utsträckning befolkas dygnet runt i och med planförslagets genomförande kan den upplevda tryggheten öka, i jämförelse med ett område som kvälls- och nattetid blir öde efter verksamheternas stängning.

31. Fastighetsägare till Åsa 3:166

Varför har ni inte, som ni lovat, skickat ut info om detta till alla som yttrat sig?

Kommunen hjälper och driver på för att byggherren ska tjäna ca 30-40 miljoner. Bygg gärna, men inte så högt! Då kanske byggherren "bara" tjänar 20 miljoner och de tror jag de överlever. Skäms på er att försöka förstöra Åsa på detta sätt, med höghus och för att ni inte lyssnar på invånarna! Bifogad bild ligger fortfarande uppe hos West Estate de har inga planer på att minska höjden!



Kommentar: Granskningsförslaget kungjordes genom annons för att nå ut till så många som möjligt.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

Det är bestämmelserna i plankartan som är juridiskt bindande och vad en framtida exploatör måste förhålla sig till.

32. Fastighetsägare till Åsa 3:171

Namnlistor

- Två (2) listor bifogades med totalt sex (6) positiva ja tack till nitton (19) m höga hus i Åsa.
- Inga listor placerades i den lokala matbutiken vilket även det felaktigt påstås.

Ingen hänsyn tas till genomförda invånardialoger och inlämnade synpunkter utan detaljplanarbetet fortgår i entreprenörens anda.

Anser inte att nuvarande detaljplan överensstämmer med planprogrammet 2015-09-19

- FLERBOSTADSHUS EJ HÖGRE ÄN BEFINTLIG CENTRUMBEBYGGELSE
- FLERBOSTADSHUS NÅGOT HÖGRE ÄN BEFINTLIG CENTRUMBEBYGGELSE

Dagens centrumbebyggelse består av endast 2-våningshus, nockhöjd uppskattningsvis 8-9 m, alltså inga byggnader 4 våningar och inredd vind med nockhöjd på 19m.

19 m höga hus kommer att förstöra karaktären av sommarort vilket Åsa har varit sedan 1920-30 talet då det gick badtåg mellan Göteborg och Åsa station.

Åsa är även idag en mycket uppskattad badort vilket återspeglas under säsongen, trots att Åsa If anordnar parkeringsmöjligheter så råder parkeringskaos (blåljusfordon kommer ej fram) med utfärdande av P-böter dagligen. Detta kaos kommer nu att öka eftersom flera p-platser tillskapas närmre badplatsen visserligen avsedda för boende och restaurangbesökare, men det tar badgästerna ingen hänsyn till.

Efter samrådsmöte 2023-12-11 där Länsstyrelsen lämnade synpunkter på parkeringsplatser och avståndet till dessa för de 140 lägenheter vilka skulle byggas. Byggnationen uteblev.

Skall genomföras vid senare tillfälle.

Kungsbacka kommun väljer att bryta ut en del av den tänkta välbehövliga byggnationen båda sidor g:a E6 till c:a 25-30 lägenheter väster g:a E6 det s.k. restaurangstråket.

Skall byggnationen väst och öster om g:a E6 enligt planbeskrivning 2023 genomföras måste en ny plan och utredning av parkeringar för kommande lägenheter göras eftersom antalet p-platser inte kommer att inrymmas. Skall marken räcka till för både byggnation och p-platser är enda chansen att minska på antalet lägenheter och därmed byggnadernas höjd.

Plan för laddningsinfrastruktur saknas.

Om nu höjderna längst i söder har justerats så att två fulla våningar inryms plus indragen vind så undrar man varför inte resten kan utföras på liknande sätt och då behålls småskaligheten, centrum förtydligas, brokigheten kommer att minska eftersom byggnadshöjderna hålls lika befintlig och önskan enligt invånardialogen 2014 uppfylls.

För mindre förstörd utsikt och värdeminskning på grannfastigheterna föreslås en sänkning av innertakhöjdför samtliga lägenheter till 2400 mm vilket även bidrar till energieffektivisering.

Dagvattenproblematiken i Åsa uppges vara löst.

Löst anses inte vara detsamma som åtgärdat och dagvattenproblematiken i Åsa bör väl åtgärdas innan ev nyproduktion.

Risk för olyckor

Trafikflödet kommer att öka i samband med byggnationen och i detaljplanen hänvisas till en utredning Afry 2021 och Afry 2022 vilka konstaterar att tillfarterna har önskad servicenivå i nuläget, men inget om servicenivån efter genomförd byggnation.

Det stora antalet lägenheter båda sidor g:a E6 gör att cykel och gångtrafik kommer att öka markant detta tillsammans med ett ökat trafikflöde gör att risken för olyckor kommer att öka, barn kommer att leka i trafikmiljö eftersom det saknas utrymme för lekplatser mm vilket kommunen själva påpekar.

Trafikflödena och människors cykel och gångtrafik bör redovisas i detaljplanen innan byggnation för båda planerna.

Kommentar: Planprogrammet öppnar för att slutliga byggnadshöjder ska prövas i samband med detaljplanarbetet. Planprogrammet anger att våningsantalet ska variera mellan cirka tre och cirka 4 våningar. I det aktuella planarbetet utgör en del av byggnaden 4 våningar plus en indragen takvåning, och därifrån trappas bebyggelsen ned till 2 våningar och en indragen takvåning. Detta går i linje med planprogrammet.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

Parkeringslösningen som innebar att en yta vid Åsa idrottsplats skulle tas i anspråk är avfärdad och kommer inte att vara en lösning i det fortsatta planarbetet. I arbetet med angränsande detaljplaner kommer ytor för parkering att säkerställas på annat sätt.

Laddinfrastruktur regleras inte i detaljplan, däremot behöver säkerställas att elförsörjningen är tillräcklig.

Detaljplanen reglerar inte invändig takhöjd, endast de yttre ramarna i form av nockhöjd.

Barnperspektiv - trafiksäkerhet och lekplatser: Detaljplanen innehåller inte ytor avsedda för park eller specifikt för lekplats. Planområdet har med sitt centrala läge i nära anslutning till Varbergsvägen bedömts mer lämpligt för centrum- och bostadsändamål. De ytor som inte ska bebyggas, inom områden avsedda för centrumändamål, bostäder och gator, kan utformas och möbleras för att främja trafiksäkerhet

33. Fastighetsägare till Åsa 3:208

Detta skulle ha en oerhört negativ inverkan på Åsa Centrum. Dels för centrum som en helhet, Åsa är ingen stad, det är en by. Och dels för de fastigheter som befinner sig någonstans i närheten. Det är stort, ändrar helt karaktären på området, och är på inget sätt önskvärt.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

34. Boende inom Åsa 3:303

Byggnationen som visades för ett tag sedan höga hus i Åsa nej tack, men gärna 2 vån inte mer då kommer småstads idyllen att försvinna, det måste ju finnas mark att bygga på 3-4 vån på andra ställen i Åsa men inte i vårt fina centrum, jag tror att jag talar för flera här om jag säger att vi INTE vill att det kommer att se ut som (vägen genom Varberg med dessa höga hus och dyra att bo i) nä bygg lägre och billigt så även pensionärer kan ha råd att bo i ny byggt. Tack

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

35. Fastighetsägare till Åsa 3:307

Vi bor i en liten kust ort, INTE i ett modernt USA, med skyskrapor, Detta är ju vansinne. Hur har man ens kunnat komma på en sån befängt idé.. Godkänns absolut inte, lös problemen med avlopp / vatten / vägar och andra mer brådskande saker först.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

36. Fastighetsägare till Åsa 3:308

Vill inte ha höghus i Åsa

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

37. Fastighetsägare till Åsa 3:309

Byggnader på 19 meter är på tok för högt för ett samhälle som Åsa. Uppfräschning behövs absolut men bygg så det passar in i miljön åtminstone. Åsa är en liten ort, inte en storstad och byggnaderna ska passa för detta. Hur kan man inte förstå detta när man arbetar inom denna bransch?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

38. Fastighetsägare till Åsa 3:318

Gigantiska höghus har ingenting i en liten strandort att göra. Pressa in folk i en pytteliten plats, där det redan är kaos hela sommaren.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

39. Fastighetsägare till Åsa 3:53

Ni kan ej bygga så höga hus vid huvudvägen och så nära havet kommer förstöra karaktären av Åsa. Ta bort bostäderna och bygg bara restauranger eller butiker med 2 våningar.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

40. Fastighetsägare till Åsa 4:120

Detta yttrande lämnas under granskning enligt Plan- och bygglagen (2010:900), plan- och bygglagen. Yttrandet är strukturerat utifrån de ingripandegrunder som anges i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och syftar till att tydliggöra brister som kan aktualisera Länsstyrelsens prövning.

1. Avvikelse från planprogram – bristande planmässig kontinuitet

(PBL 2 kap. 3–6 §§)

I Planprogram Åsa centrum anges att 'majoriteten vill att nya byggnader ska gestaltas för att anpassas till Åsas karaktär' och att byggnadshöjd om 'max 1–3 våningar' huvudsakligen förordas (Planprogram Åsa centrum, s. 6–7). Vidare anges att inom områden markerade 'ej högre än befintlig centrumbebyggelse' ska inte tillåtas högre byggnader än cirka 3 våningar, och inom områden markerade 'något högre' inte mer än cirka 4 våningar (Planprogram Åsa centrum, s. 18–19). Föreslagen detaljplan medger byggnadshöjder motsvarande cirka 15–19 meter (4–5 våningar i praktiken). Av planhandlingarna framgår ingen redovisning av varför detta tydliga avsteg från programmet är motiverat, vilket strider mot kravet på lämplig markanvändning och hänsyn till stads- och landskapsbild enligt 2 kap. 6 § PBL.

2. Barriäreffekt och kustens visuella samband (Miljöbalken 3–4kap.)

Planprogrammet anger uttryckligen att passager ska minska barriäreffekten av vägar och bebyggelse samt att stråket mellan station och strand ska förstärkas (Planprogram Åsa centrum, s. 18–19). Samtidigt redovisar samrådsredogörelsen omfattande oro för att föreslagen bebyggelse riskerar skapa barriäreffekter och skuggning (Samrådsredogörelse, s. 10–11). En sammanhängande kvartersstruktur i 15–19 meters höjd längs Varbergsvägen riskerar att förstärka snarare än minska barriäreffekten. Med hänsyn till kustens riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken krävs särskilt tydlig redovisning av hur visuella samband och upplevelsevärden påverkas. En sådan samlad analys saknas.

3. Dagvatten, skyfall och risk (PBL 2 kap. 5 §, MB 2 kap.)

Dagvattenutredning steg 2 anger att detaljplanen innebär en hårdgöringsgrad på 70 % och att lösningen bygger på underjordiskt magasin (Dagvatten- och skyfallsutredning steg 2, s. 5). Steg 1 redovisar att 100 % hårdgöringsgrad skulle kräva 360 m³ magasinering och att ökade djup medför risk för inströmmande grundvatten (Dagvattenutredning steg 1, s. 26–30). Det anges även att Varbergsvägen fungerar som skyfallsstråk och bör behållas som sådant (Dagvattenutredning steg 1, s. 29–30). Med hänsyn till kustnära läge, klimatfaktor och hårdgöringsgrad är det inte visat att lösningen är robust över tid. Enligt försiktighetsprincipen i 2 kap. 3 § miljöbalken ska skyddsåtgärder vidtas redan vid risk för skada.

4. Trafik och tillgänglighet (PBL 2 kap. 6 §)

Kompletterande trafikutredning anger att parkeringsanläggning planeras cirka 500 meter från bostäderna (Kompletterande trafikutredning, s. 6–8). Utredningen redovisar behov av särskilda åtgärder för gång- och cykel samt angöring (Kompletterande trafikutredning, s. 18–21). Dessa åtgärder säkerställs dock inte genom bindande planbestämmelser. Med hänsyn till barn, äldre och rörelsehindrade är det inte visat att planen uppfyller kraven på tillgänglighet och trafiksäkerhet enligt 2 kap. 6 § PBL.

5. Samlad bedömning – grund för ingripande enligt 11 kap. 10 § PBL

- Avvikelse från planprogram utan redovisad motivering.
- Bristande redovisning av påverkan på kustens riksintresse.
- Otillräcklig analys av kumulativ barriäreffekt.
- Osäker robusthet i dagvattenlösning med hög hårdgöringsgrad.
- Ej säkerställda trafiksäkerhetsåtgärder trots identifierade brister.

Mot denna bakgrund begärs att planen inte antas i nuvarande form och att Länsstyrelsen, vid ett eventuellt antagande, prövar planen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar: Planprogrammet öppnar för att slutliga byggnadshöjder ska prövas i samband med detaljplanarbetet. Planprogrammet anger att våningsantalet ska variera mellan cirka tre och cirka 4 våningar. I det aktuella planarbetet utgör en del av byggnaden 4 våningar plus en indragen takvåning, och därifrån trappas bebyggelsen ned till 2 våningar och en indragen takvåning. Detta går i linje med planprogrammet.

Kommunens uppgift är att bevaka allmänhetens intresse, uppfyllelsen av kommunens strategiska dokument samt att göra de avvägningar som behöver göras när intressekonflikter uppstår. Avvägningarna görs i så tidiga skeden som möjligt. För Åsa finns en fördjupad översiktsplan som visar hur orten ska utvecklas på sikt och hur utvecklingen förhåller sig till riksintressena.

Kommunen gör samma bedömning, att barriäreffekten mellan centrum/Varbergsvägen och havssidan är negativ. Därför är det viktigt att arbeta med så kallade släpp, både visuella och fysiska, mellan byggnaderna inom Åsa restaurangstråk. Inom den aktuella detaljplanen bedöms det inte finnas utrymme att bryta upp byggnadskroppen. Synpunkten tas med i det fortsatta planarbetet där förutsättningarna är bättre för att fånga upp frågan. Detaljplanen är en del i utvecklingen av Åsa centrum, vilket har stöd i kommunens strategiska dokument (översiktsplan och planprogram). Utvecklingen innebär bland annat en tätare och högre bebyggelse.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

41. Fastighetsägare till Åsa 4:149

I förslaget är husen fula och för höga. Karaktären ska vara mer anpassad, likt den är i Gottskär, Särö mm. Höjden på husen är svåra att utläsa. 4-5 våningar är för mycket i centrum mot havet

(Lämpar sig bättre norr om tätorten)

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

42. Två skrivelser från fastighetsägare till Åsa 4:39, samt Åsa 4:50, Åsa 4:53

Granskningskommentarer på detaljplaneförslag för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14, en del av Åsa restaurangstråk

Lämnar härmed mina synpunkter på förslag till detaljplan.

Betydande miljöpåverkan

Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att det inte erfordras någon miljökonsekvensbeskrivningen.

Det är uppenbart att förändringarna innebär betydande miljöpåverkan. Precis som framgår av planbeskrivningen så kommer den nya bebyggelsen att innebära en förändring av Åsas bebyggelsekaraktär. Som framgår av planbeskrivningen räknas kustområdet till högexploaterad kust och syftet med att peka det som riksintresse är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv. I planbeskrivningen uttrycks också att den nya bebyggelsen, i form av flervåningsbebyggelse i direkt anslutning till gatan, kommer att ge en mer stadsmässig karaktär och minska karaktären av sommarort (enl. konsekvenser/landskapsbild).

Mot bakgrund av ovanstående blir svårt att förstå att kommunen sedan gör bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Vi har tidigare sett att kommunen gjort bristfälliga utredningar tidigare, senast vid planerna på att bygga ny skola i Åsa (Ölmevalla skolan).

Jag kräver att kommunen tar fram en utförlig miljökonsekvensbeskrivningen.

Detaljplan

I planbeskrivningen anges felaktigt att det saknas detaljplan för området.

Detaljplanen ”Åsa Stationsområde Byggnadsplan. Länsstyrelsens res. 12 december 1951” är fortfarande gällande.

Vilseledande information i Planbeskrivningen.

I utskickad planbeskrivningen visas bilder med byggnader med platta tak som blir betydligt lägre än som framgår av villkoren som föreslås för detaljplanen. Bilder på byggnaderna i planbeskrivningen är upp till 16 meter höga, men detaljplanen skall, enligt förslaget, medge nockhöjder upp till nästan 22 meter. Syftet verkar vara ett sätt att vilseleda läsarna av detaljplanen.

Inkonsekvent

Centrumbebyggelsen i Kungsbacka stad har en äldre bebyggelse som består av övervägande hus med 2 våningar, samtidigt anser kommunen att det är rimligt med 4-5 våningar i ett samhälle där övrig bebyggelse har en våning.

Inne i Kungsbacka tätort väljer kommunen att bygga nya bostadsområden med högre byggnader utanför de centrala delarna av orter, vilket bidrar till att bibehålla nöjeslivet i de centrala delarna, men för Åsa har kommunen en helt annan strategi.

Höjden på byggnaderna

I tidigare skede togs beslut om att nya fastigheter enbart skall vara något högre än befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse är c:a 5 m, nu presenteras förslag på byggnader mednockhöjd upp till 21,8 meters höjd, vilket inte kan betraktas som "något högre", en höjning på ett fåtal procent kan vara rimligt inte flera hundra. Enligt befintlig Byggnadsplan från 1951 skall det enligt §4 endast vara fristående hus och enligt §7 får endast vara 2 våningar och enligt §8 skall byggnadshöjden maximeras till 4,5 m respektive 7,0 m, föreslagna förändringar avviker markant från ursprunglig plan och kommer att få en omfattande påverkan på området karaktär. Från invånardialogen i planprogrammet från 2014/2015 framkom att majoriteteten önskar att byggnaderna skall gestaltas för att anpassas till Åsas karaktär, med en byggnadshöjd på 1-3 våningar. Jag tycker att våningshöjden bör maximeras till 2-våningar.

Bevara det pittoreska småskaliga landskapet

Enligt "Fördjupning av översiktsplanen för Åsa", ÖP039 2013-11-12, var intentionen med planförslaget att bevara Åsas karaktär och koncentrera bebyggelseutvecklingen till nordöstra Åsa. På så sätt håller man ihop samhället, möter stationen och bevarar samtidigt de delar av Åsa som är del av ortens attraktion; havet, kusten, det pittoreska småskaliga landskapet och naturen. Föreslagen utformning bryter helt mot intentionen i planförslaget genom att försöka skapa ett helt nytt centrum i Åsa enligt 60/70-talets miljonprograms anda.

Jag tycker att detaljplanen ska inkludera krav på att bevara det pittoreska småskaliga landskapet.

Karaktären på området

Området består i dag av övervägande enplanshus med liv och rörelse runt caféer och restauranger med flera öppna ytor.

Den låga bebyggelsen och öppna ytorna ger ett ljust och välkomnande intryck av Åsa och utgör samlingsplatser för sociala aktiviteter.

Att öka fastigheternas yta tar bort de öppna ytorna och att öka höjden på fastigheterna kommer göra att området blir betydligt mörkare, vilket kommer medföra att det välkomnande intrycket av Åsa försvinner och samlingsplatser försvinner i det som är de centrala delarna av Åsa.

Jag tycker att de öppna ljusa ytorna ska bevaras.

Påverkan på kulturutbud, Restauranger, Pub och Glasscafé

För att bibehålla ett levande centrum behöver det finnas förutsättningar för att kunna driva verksamheter i centrum. Det måste finnas parkeringsmöjligheter för kunder, acceptans för verksamheten och ekonomiska förutsättningar.

Nöjesliv kommer störa boende

Risk att kommande bostadsrättsinnehavare/Hyresgäster kommer störas av och försöka hindra/stoppa nuvarande typ verksamhet som underhållning och nöjesliv då det orsakar hög ljudnivå, rök, matos, och intrång i närområde. Jag tycker att det är bättre att enbart tillåta näringsverksamhet i fastigheterna KUNGSBACKA ÅSA 5:155, KUNGSBACKA ÅSA 5:163 och KUNGSBACKA ÅSA 5:156, så att nuvarande typ av verksamheter inte tvingas begränsas eller avvecklas.

Öppna ytor

Sommaren 2025 nyttjades de öppna ytorna på fastighet Åsa 5:156 till konserter och annan underhållning vilket bidrog till ett ökat utbud av kultur i samhället.

Genom att placera fastigheter för boende på fastigheten förvinner en fantastisk möjlighet att öka kulturutbudet i samhället.

Parkering

Parkering för näringsverksamheternas gäster kommer att bli svårt att lösa om bostadsrättsinnehavares/Hyresgästers behov av parkeringar vida överstiger i närområdet tillgängliga parkeringar.

Redan idag finns problem med tillräckliga parkeringsplatser för badgäster. Parkering görs på platser där parkering inte är tillåten vilket kan medföra att utryckningsfordon inte kan komma fram.

Hur säkerställer kommunen att det kommer att finnas möjligheter för parkering för besökare?

Ökade hyror

Befintliga verksamheter som restauranger, caféer och pub har små marginaler, nybyggnation kommer med stor sannolikhet medföra väsentligt högre hyreskostnader. Har kommunen värderat om det fortsättningsvis kommer vara ekonomiskt möjligt att bedriva lönsam verksamhet i centrum av Åsa året runt?

Påverkan på havsutsikt ÅSA 4:39

Åtgärden avser fastighet KUNGSBACKA ÅSA 5:156, men eftersom tidigare utskick inkluderade fastighet KUNGSBACKA ÅSA 4:141, KUNGSBACKA ÅSA 5:163, kommer en godkänd detaljplan för fastighet KUNGSBACKA ÅSA 5:156 sätta nivån på kommande detaljplaner för de angränsande fastigheterna KUNGSBACKA ÅSA 4:141, KUNGSBACKA ÅSA 5:163.

Höga hus på fastighet KUNGSBACKA ÅSA 4:141, KUNGSBACKA ÅSA 5:163 och KUNGSBACKA ÅSA 5:156, kommer medföra att havsutsikten från min fastighet KUNGSBACKA ÅSA 4:39 försvinner vilket kommer resultera i försämrad livskvalité och en anseelig värdeminskning på min fastighet KUNGSBACKA ÅSA 4:39. Därför anser jag att fastigheterna ska begränsas till 2 våningar i höjd.

Cykelbana

Föreslagen detaljplan bibehåller utformningen att cykelvägen/Kattegattleden genom Åsa även fortsättningsvis skall korsa "gamla E6:an" 2 gånger genom Åsa. Föreslår att det inkluderas en förlängning av cykelvägen genom hela Åsa på gamla banvallen. Idag använder cyklister ofta den smala trottoaren nordöst om "gamla E6"(Väg nr 939) på sin väg till bla Åsa station. Om banvallen använts hade risken reducerats för personskador avseende kollision mellan cyklister och biltrafik vid övergångsställena och även reducerat risken för kollision mellan gående och cyklister på trottoaren nordöst om "gamla E6".

Cykelparkering

Inkludera fler cykelparkeringar på och i anslutning till fastigheterna KUNGSBACKA ÅSA 5:155, KUNGSBACKA ÅSA 5:163 och KUNGSBACKA ÅSA 5:156, området bör göras mer anpassat för cyklister för att uppnå en grön omställning, samt att det redan är mycket cyklister i området p.ga Kattegattleden och cykelklungor under våren.

Lokalisering av nya bostäder

Nytablering av bostäder bör i första hand göras så nära Åsa station som möjligt för att undvika att de boende väljer bil som transportmedel före kollektivtrafik. Därmed hade mängden bilar i centrum reducerats.

Avvattning

Påverkan på dränering behöver utredas, att hårdgöra ytterligare ytor i Åsa utan att värdera påverkan på dagvatten bör inte göras. Fastigheten Åsa 5:14 består idag av 50% gräsbevuxna ytor och att asfaltera ytan medför ökade mängder dagvatten. Även att hela bebygga fastighet Åsa 5:156 ökar på mängden dagvatten, den består idag av c:a 70 % gräsbevuxna eller grusplaner som är genomsläppliga för dagvatten.

Hållbarhet/Klimat

Åsa har historiskt varit och är än idag betydelsefull med sin turism. Som Åsabo önskas kulturarvet bevaras, liksom göra hemorten till en del av en främjad utveckling för klimatet. Därmed, bevara det som finns i första hand för minsta möjliga klimatpåverkan. Cykelväg är till följd därav att föredra och ligger i kommunens intresse för att nå vision 2030 (källa 1), 2) och 3)) som såväl delmålen om klimatneutral kommun från Hållbarhetsboks slutet ”13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering” och ”13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar”. Som ett konkret exempel, bygg cykelvägen med så hög mängd återvunnen asfalt som möjligt för minsta

miljöpåverkan som möjligt! Utöver klimatet är det en säkerhetsfråga då det efter skyfall finns ansamlingar som medför att alla som vistas på gångbanan blir neddränkta av förbipasserande fordon.

På samrådet 11/12 2023 framgick det att exploatörerna hade ”relativt fria händer” där ca 30% av nybyggnationernas bottenplan skulle bestå av verksamheter. Inga tydliga krav om att verksamheterna skulle passa in i övrig bebyggelse. Om det finns behov av bostäder, bygg utifrån vad som är i led med ortens befintliga bebyggelse och behov som är 1-2 våningar. (källa 4)).

Vad det gäller ekonomisk hållbar tillväxt, bygg i första hand ut dräneringen utifrån behovet innan andra planer sätts i verk! Idag finns en av kommunens mest besökta badorter i Åsa, Vita sand, och utfärdade vattenförbud för stranden sker delvis pga. dräneringen går rätt ut från badstranden.

1) ”Ett exempel är att vi tar avstamp i konsumtionstrappan, som innebär att vi strävar efter att laga och byta, och därmed förlänga livslängden på det vi har, för att inte behöva köpa nytt i samma utsträckning.” - <https://kungsbacka.se/kommun-och-politik/utveckling-och-innovation/hallbarhet/vara-steg-mot-hallbarhet/strategiska-inkop-for-na-hallbarhetsmalen>

2) Vi växer i regionen genom att planera och bygga strategiskt. Samhället utvecklas på ett hållbart sätt: socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Vi lever inte över naturens tillgångar. ”

<https://kungsbacka.se/kommun-och-politik/politik-och-demokrati/vision-2030>

3) Hållbarhetsbokslutet, sid 52:

<https://kungsbacka.se/download/18.3c9a6be61877958c626516/1681378946556/Ha%CC%8Allbarhetsboks%202022.pdf>

4) Ett arbete med att bedöma planbesked ur ett hållbarhetsperspektiv har påbörjats under året.

Syftet är att vara tydlig mot exploatörerna kring om projektet ligger i linje med kommunens hållbarhetsarbete, redan i ett tidigt skede. Detta för att skapa transparens och en ökad förståelse för processen med att - <https://kungsbacka.se/kommun-och-politik/utveckling-och-innovation/hallbarhet/vara-steg-mot-hallbarhet/hallbarhetsbedomning-av-planbesked>

Trygghetsperspektiv

Kommunen har lyft fram ökad trygghet som en av anledningarna till byggprojektet. Ett stort och anonymt bostadskomplex kan förändra den sociala dynamiken på ett sätt som gör att invånare snarare upplever en ökad känsla av otrygghet än den bild kommunen vill ge. Dels kommer nya flerbostadshus på ca 22 meter ge total insyn i närliggande fastigheter. Att känna sig trygg på sin egen tomt och i sitt eget hem måste vara högsta prioritet.

Ignorans av invånarnas åsikter

Trots att många invånare i Åsa har uttryckt starkt motstånd mot detta bygge, verkar deras röster inte ha tagits på allvar. Beslutet att fortsätta med planerna trots omfattande kritik ger intrycket av att kommunen prioriterar exploatörens ekonomiska intressen framför ortens långsiktiga trivsel och utveckling. Detta väcker frågor om vems behov som egentligen styr utvecklingen i Åsa.

Många invånare upplever att processen saknar transparens och att deras åsikter inte ges det utrymme de förtjänar. Vi kräver en öppen dialog där invånarnas perspektiv inte bara hörs utan också respekteras och beaktas i beslutsprocessen. Det är oroväckande att ekonomiska vinster för byggherrar verkar väga tyngre än ortens framtida livskvalitet och identitet.

Kungsbacka, en kommun för alla

På kommunens hemsida Kungsbacka idag Kungsbacka imorgon | Kungsbacka kommun och Vision 2030 | Kungsbacka kommun framgår att kommunen ska vara för alla vilket framstår som motsägelsefullt då de flesta som bosätter sig i Åsa valt att flytta ifrån central stadsmiljö med höga byggnader för att bo kustnära i naturskön miljö med lägre fristående hus. Genom att bygga höga flerbostadshus i Åsa går kommunen emot den valfrihet som många har uppskattat och aktivt sökt sig till. Detta bygger inte en kommun "för alla" utan snarare en ort där invånarnas behov och önskemål förbises.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

Tidigt i projektet gjordes en undersökning av betydande miljöpåverkan utifrån olika aspekter i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken. Kommunen gjorde bedömningen att förslaget inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Kommunens översiktsplan och planprogram pekar ut platsen som lämplig att utveckla för centrumbebyggelse. Bedömningen har samrått med länsstyrelsen vilken delar kommunens bedömning, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Området omfattas inte av detaljplanen "Åsa Stationssamhälle Byggnadsplan. Länsstyrelsens res. 12 december 1951" eftersom det aktuella planområdet och ytterligare några fastigheter är undantagna fastställandebeslutet.

Maximalt tillåten nockhöjd är +21,8 meter över angivet nollplan. Markhöjden är i området +4-5 meter ovan nollplanet och får inte ändras mer än 0,5 meter i höjdd. Denna typ av reglering innebär att den maximala nockhöjden är absolut och förhindrar att byggnaden kan bli högre genom markuppfyllnad.

Planprogrammet öppnar för att slutliga byggnadshöjder ska prövas i samband med detaljplanearbetet. Planprogrammet anger att våningsantalet ska variera mellan cirka tre och cirka 4 våningar. I det aktuella planarbetet utgör en del av byggnaden 4 våningar plus en indragen takvåning, och därifrån trappas bebyggelsen ned till 2 våningar och en indragen takvåning. Detta går i linje med planprogrammet.

Föreslagen markanvändning innebär att verksamheter inte får placeras närmast befintliga bostäder. Detta i syfte att minska störningen från verksamheterna. Öppna ytor för kulturutbudet skulle kunna riskera att få motsatt effekt.

Genom att förstärka centrum i Åsa med verksamheter och fler boende ökar potentialen för att det ska vara lönsamt och hållbart att driva en verksamhet på orten.

I och med att området i större utsträckning befolkas dygnet runt i och med planförslagets genomförande kan den upplevda tryggheten öka, i jämförelse med ett område som kvälls- och nattetid blir öde efter verksamheternas stängning.

43. Fastighetsägare till Åsa 4:48

Jag har en sommarstuga i Åsa och har valt att bo där för dess sommaridyll vilket jag tycker förstörs av 3-4 våningshus i den centrala delen som ska vara välkomnande.

Ställer mig bakom [yttrande nr 43].

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

44. Fastighetsägare till Åsa 4:53

Åsa är en BADORT dit många kommer för att njuta av just det småskaliga och charmiga. Att bygga höga hus i centrum kommer göra Åsa oattraktivt .

Det finns många bättre ställen i Åsa att bygga bostäder på för förtätning, t.ex Kläppa vid stationen. Där skulle höga hus och fler bostäder kännas mer rimligt .

Vi kan inte ha mer bostäder i centrala Åsa- trafiken genom Åsa är redan idag ett STORT problem . Att lägga bostäder runt stationen istället skulle minska risken för ökad trafikbelastning genom centrala Åsa.

Hur tänker kommunen lösa behovet av vård med fler invånare - vårdcentralen i Åsa fungerar idag mycket undermåligt och det är svårt att få tid.

Utveckling är bra, men måste göras rätt och med omsorg om att vidhålla Åsas charm som badort i norra Halland.

Kommunen vill väl fortsatt ha hit turister ?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#).

Med en ökande befolkning ökar även behovet av offentlig och kommersiell service på orten. Detaljplanen ifråga möjliggör bland annat lättare former av vård, även om det främst har varit aktuellt med andra typer av verksamheter i området.

45. Två skrivelser från fastighetsägare till Åsa 4:63

Att bevara Åsa som ett litet samhälle innebär inte att stoppa utveckling – utan att precis som det står i kommunens fördjupade kartläggning att tänka efter före. Att se till helhet och sammanhang. Att bevara Åsa som litet samhälle med småskalig bebyggelse är viktigt för samhället och dess invånare på flera sätt. Åsas attraktion ligger i det lilla samhället, havet och skogen. Med citatet “Den unika miljön med kusten, naturen och kulturlandskapet, gör Åsa till en attraktiv del av kommunen att bo i.” behöver vi också ha det i åtanke att en byggnation av höghus nära havsnivå kan förstöra just den attraktionen. En byggnation i stor skala kan komma att påverka det redan ansträngda vatten- och avloppssystem som

Åsa har. Vilket i sin tur kan riskera övergödning i havet och tillgängligheten som redan äventyrats. Ska kommunen sedan också bygga på Åsa berg så ökar risken ytterligare då skog avverkats och det vattnet som förr kunde tas upp av träd och vegetation nu kommer att drabba Åsa centrum på ett helt annat sätt. Åsa centrum har haft stora problem vid kraftiga regnfall flera år. Kan invånarna inte bada i havet, ströva i naturen så har Åsa ingen attraktionskraft kvar och då undermineras just det som gör platsen attraktiv. Åsa centrum har också problem med strömbortfall vilket man bör ta i beaktande. Enligt översiktsplanen citat: "Åsa skall utvecklas till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar del av kommunen. bör man ha en plan för ovanstående. Man bör också tänka på att infrastruktur dimensioneras rätt innan expansionen. När det gäller social hållbarhet behöver man ha i åtanke att många människor på en liten yta kommer att påverka demografin markant. Hållbarhetsmålen kan i detta fall motverkas.

Åsa är ett litet samhälle med småskalig bebyggelsestruktur och det kan tyckas märkligt att bygget i centrum inte måste följa de lagar och regler som gäller andra kommuninvånare när de bygger. Om det ska harmoniera med befintlig bebyggelse så är det en icke fråga om huruvida man ska bygga ett fyra- eller femvåningshus i Åsa över huvud taget. Om kommunen öppnar upp för det gällande Åsa centrum, innebär det då att även privatpersoner kan komma att få bygga utanför de byggramar som finns idag?

Höghus i centrum kan skapa en visuell obalans och kan komma att upplevas som malplacé. Genom att hålla en låg profil säkerställer man att den nya arkitekturen harmonierar med den befintliga miljön istället för att dominera den.

Om man vill ha bättre balans mellan boende och arbetstillfällen så skapar inte höghus fler arbetstillfällen utan ökar bara pendling vilket ger mer trafik, buller och klimatpåverkan. En annan aspekt är återvinning och avfall. Vi har stora problem vid återvinningsstationer och fler människor betyder mer avfall. Vi har dessutom ingen permanent återvinningscentral och även den är underdimensionerad i nuläget. En lokal småindustri kräver inte höghus. En centralort betyder inte storstads karaktär. En hållbar struktur betyder rätt dimensionerad utveckling, inte maximal förtätning.

En förtätning kring stationen och fram till samhället binder ihop samhället på ett mer genomtänkt sätt men skall inte betyda en obegränsad exploatering även där. Att Åsa skall utvecklas är en självklarhet men man ska inte äventyra det som lockar människor till orten och inte heller gå emot tidigare lagar och regler gällande bygghöjd och anpassning av ny bebyggelse.

Var god dröj-Kungsbacka kommun och tänk efter före. För Åsas skull!

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#) och [4. dagvattenhantering och grönytor](#)

Processen att ta fram en detaljplan följer plan- och bygglagen och byggregler gäller lika för alla.

Infrastrukturen behöver följa med utvecklingen när en ort växer och sådana saker som återvinning och elförsörjning arbetas aktivt med på olika fronter.

46. Fastighetsägare till Åsa 4:66

För höga hus som inte passar in längs restaurangstråket. Innebär också mycket mer trafik.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

47. Fastighetsägare till Åsa 4:67

Anser att bebyggelse inom området inte skall vara högre än två till tre våningar för att passa in i området.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

48. Fastighetsägare till Åsa 4:76

Åsa 260217 Att bevara Åsa som ett litet samhälle med småskalig bebyggelse är viktigt för samhället och dess invånare. Åsas attraktion ligger i det lilla samhället, havet och skogen. med citatet "Den unika miljön med kusten, naturen och kulturlandskapet, gör Åsa till en attraktiv del av kommunen att bo i. Det som nu är förslaget är ett stort och högt byggnadskomplex som inte passar in i den småskaliga bebyggelsen. Förslaget bör i sin helhet dras tillbaka och ersättas med ett nytt som bättre passar in i den lokala miljön

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

49. Fastighetsägare till Åsa 4:79

Förslaget innehåller ett stort och högt byggnadskomplex som inte passar in i den småskaliga bebyggelsen i Åsa. Omgivande hus är tvåvåningshus och förslaget är på upp till fem våningar. Dessutom är bredden alldeles för stor så det hela blir som en barriär som skär av Åsa från havet.

Förslaget bör i sin helhet dras tillbaka och ersättas med ett nytt som bättre passar in i den lokala miljön.

Bifogar en konceptbild på hur det skulle kunna se ut.



Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

50. Fastighetsägare till Åsa 4:85

Ni säger som ingress på er hemsida att "Stråket mellan Åsas tre guldkorn stationen, centrum och havet ska vara attraktivt och tillgängligt. Målet är att det ska kännas lätt och trevligt att röra sig mellan ortens viktiga platser till fots eller med cykel."

Den bebyggelse som nu ska ersätta den gamla, i ett plan, är oerhört viktig hur man utformar eftersom det kommer fler byggnader i förlängningen av detta stråk.

Det största och mest attraktiva "guldkornet" i Åsa är havet. Det är det åsaborna gläds åt året om och turisterna njuter av främst sommartid. Att blockera känslan av närheten till havet är bara negativt. Åsa är en mindre, lantlig ort och många med mig har valt att bo här på grund av det. Att få lämna jobb, storstadspuls för en lugn och avkopplande fritid. Fritiden får dock gärna innehålla glädje samvaro, gemenskap med övriga människor på orten. Därför behövs våra butiker och restauranger.

I det förslag som nu ligger för bebyggelse är vissa byggnader fortsatt för höga för att smälta in i övrig bebyggelse. Att byggnaden är 2 våningar plus en vind är det som tidigare finns och som man fortfarande borde rätta sig efter. Då de kommande byggnaderna ligger nära havet kommer de att bilda en vägg mot havet. En vägg vi inte vill ha! Försvåra kontakten med och att ta sig till havet/stranden.

Två våningar med vind ger möjlighet till affärsverksamhet i bottenplan och bostäder över det. Då behåller man också känslan av en mindre, lantlig ort. Där jag vill bo! Jag vill inte bo i en storstad. Jag önskar att få behålla lugnet på orten. Detsamma gäller övriga i mitt hushåll.

Jag önskar att ni förlänger cykelbanan på det gamla järnvägsspåret genom Åsa! Den del som idag är byggd används mycket men också den del som inte är asfalterad. Den sista är dock svårt att cykla på pga grov makadam.

Jag önskar också ett motionsspår uppe på Åsa Berg!! Just nu ett kalhygge där vi inte längre kan gå pga allt ris. Stigarna förstörda. Scouternas platser där de kan bygga vindskydd mm helt borta! Snälla hjälp oss att rensa upp och ordna med motionsspår.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

51. Fastighetsägare till Åsa 5:100

Alldeles för högt med 5 våningar. Max 3. Kommer förstöra hela åsas utseende.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

52. Fastighetsägare till Åsa 5:106

Räckte det inte att man sände in föra gången att den höjden på huset i centrala Åsa passar inte in här mitt i samhället. Bygg ute på fälten. Låt Åsa vara som Åsa är. Att ni bara inte kan tänka lite att tänk om en olycka kommer att hända på E6 då kommer all trafik gå genom Åsa är det bra för barn och alla som bor där.

Vi är fortfarande inte en Nice utan lilla fina Åsa. Men ni gör ju allt för att förstöra. Gör om och gör rätt.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

53. Fastighetsägare till Åsa 5:120

Byggnaderna speglar storstad och passar inte in i Åsas småstadsidyll. En fruktansvärd förfulning av restaurangstråket. 5våningar och 18m höjd kontra 1 plans villor som närmsta grannar. Bygg husen på åsaberget, där passar dom bättre ihop med storvuxna tallar!!!!

Vilka kommer ha råd att hyra? Var ska kunderna komma ifrån? Har det gjorts någon utredning som bekräftar att det finns kundunderlag som kommer täcka hyreskostnaderna för näringsidkarna som kommunen tänker sig ska köpa och hyra till priser som i storstad?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

Det finns inget egenintresse i att bygga bostäder som ingen har råd att köpa eller hyra. I den aktuella detaljplanen är fastighetsägaren ett bolag vilket gör sina egna bedömningar kring vad som är möjligt att genomföra och få uthyrt och/eller sålt.

54. Fastighetsägare till Åsa 5:126

Förslaget i sin nuvarande form är fortfarande alldeles för storskaligt och högt för att harmonisera med Åsas unika karaktär.

Dessa höga byggnader kommer bli som en barriär mot kustlandskapet och stranden och kommer i ett slag ta död på det småskaliga som växt upp runt en sommaridyll.

Att placera stora fyrkantiga byggnader i låd-form kommer minska Åsas attraktionskraft både för boende och besökare.

Det är ledsamt att kommunen inte värnar om denna idyll och tar fram ett förslag som har större stöd bland boende i Åsa.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

55. Fastighetsägare till Åsa 5:146

Passar inte in i miljön med 3-4 våningar

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

56. Fastighetsägare till Åsa 5:146

För höga hus i Åsa. Och kan inte se vad parkering till alla boende ska ske. På sommaren är det redan parkeringskaos här i Åsa.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) och [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

57. Fastighetsägare till Åsa 5:171

Parkeringen är placerad på ett mycket olämpligt ställe, det kommer att bli alldeles för mycket trafik där barn bor. Varför inte göra parkeringsplatser på andra sidan Varbergsvägen mittemot denna nya fastighet som ska byggas.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

58. Fastighetsägare till Åsa 5:191

Vill bo i ett litet samhälle. Därför flyttade jag hit.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

59. Fastighetsägare till Åsa 5:255

Sekelskifte och new England passar bättre i ett kustsamhälle och stämmer bättre i ett låghusområde. Inga höga hus i Åsa.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

60. Fastighetsägare till Åsa 5:255

New England stil eller sekelskifteshus passar mycket bättre i Åsa. I flera våningar men inte höga, vill inte ha uppåt 18-19 m. Lyssna på oss som bor i Åsa.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#)

61. Två skrivelser från fastighetsägare till Åsa 5:258

Synpunkter över detaljplan för Åsa – ”Restaurangstråket” (260217)

Avseende fastigheten Åsa 5:258, Karlsviksvägen 11

Undertecknade är ägare till fastigheten Åsa 5:258. Efter att ha tagit del av planbeskrivningen och övriga planhandlingar lämnas härmed följande synpunkter.

Vi har förståelse för kommunens intresse av att planlägga området. Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), plan- och bygglagen ska dock planläggning ske med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Avvägningen ska vara skälig och proportionerlig. Vi anser att planförslaget i dess nuvarande utformning inte uppfyller detta krav.

Planförslaget medför betydande olägenheter för vår fastighet och vår boendemiljö, vilka inte kan anses ringa enligt praxis. Dessa olägenheter är sådana att de strider mot 2 kap. 9 § plan- och bygglagen samt etablerad rättspraxis rörande insyn, byggnaders höjd och avstånd.

Integritetskränkande insyn och byggnadshöjd

Den föreslagna bebyggelsen som vetter mot Varbergsvägen och Sörviksvägen planeras att uppföras i fyra våningar samt inredningsbar vind. Denna byggnadshöjd och utformning avviker från den befintliga och etablerade bebyggelsestrukturen i området. Den föreslagna bebyggelsen i direkt anslutning till vår fastighet planeras att uppföras i två våningar med inredningsbar vind, inklusive utkragande balkong om cirka 1,5 meter samt takterrass. Denna byggnadshöjd och utformning avviker från majoriteten av den befintliga och etablerade bebyggelsestrukturen i området.

Vår bostad består av en våning med inredd vind och är väsentligt lägre än den föreslagna byggnaden. Den nya byggnaden kommer, genom sin höjd och sina vistelseytor på balkonger och takterrass, att medföra omfattande, direkt och permanent insyn i vår privata boendemiljö.

Insynen omfattar hela vår utemiljö, inklusive altan och tomt, samt bostadens gavel, vardagsrum och sovrum. Insynen är av sådan art och omfattning att den inte rimligen går att avskärma genom normala skyddsåtgärder såsom plank, vegetation eller insynsskydd, utan att dessa i sig innebär ytterligare olägenheter.

Bifogat finner ni drönarbilder som visar insyn i vår trädgård från olika höjder vilket visar en integritetskränkande insyn.

Mark- och miljöövervakningen har i ett flertal avgöranden slagit fast att insyn från balkonger och takterrasser, särskilt i kombination med korta avstånd och höjdskillnader, kan utgöra en betydande olägenhet som inte är förenlig med plan- och bygglagens krav på god boendemiljö.

Avstånd till tomtgräns och hårdgjorda ytor

Planförslaget möjliggör hårdgjorda uteplatser i bottenplan på ett avstånd som understiger 4,5 meter från tomtgräns mot vår fastighet. En sådan placering förutsätter grannmedgivande. Vi lämnar härmed inte sådant medgivande.

Detaljplanen kan inte, genom planbestämmelser, åsidosätta kravet på grannmedgivande eller bortse från de olägenheter som följer av vistelseytor placerade i omedelbar närhet till tomtgräns.

Kombinationen av kort avstånd, vistelseytor och höga byggnader förstärker den integritetskränkande påverkan ytterligare.

Ekonomisk skada

Den omfattande insynen och försämringen av boendemiljön bedöms medföra en påtaglig värdeminskning av vår fastighet. En sådan ekonomisk skada är en relevant omständighet vid bedömningen av om planförslaget innebär en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen.

Mark, grönstruktur och planeringsprinciper

Planbeskrivningen anger att området saknar naturvärden och att detaljplanen inte omfattar eller tillför grönområden. Vi ifrågasätter denna slutsats.

Det aktuella området, tidigare använt som minigolfbana och senare uteservering för restaurangverksamhet, är väl lämpat för att utvecklas som grönområde, exempelvis park, stadsträdgård eller tillsammansodling. Vilket skulle bättre stödja samhället i beredskapstider. Detta skulle bättre överensstämja med kommunens egna stödmaterial Kungsbacka i världen 2025, där betydelsen av ekosystemtjänster, biologisk mångfald och grönstruktur lyfts fram.

Avsaknaden av grönområden i ett redan exploaterat stråk riskerar att ytterligare försämma livsmiljön för närboende.

Konkreta ändringsförslag

För att detaljplanen ska kunna anses förenlig med plan- och bygglagen och tillgodose kravet på skälig hänsyn till enskilda intressen kräver vi att följande ändringar genomförs:

Alternativ 1

- Alternativ markanvändning för aktuell del

Den del av planområdet som idag utgör tidigare minigolfbana och senare uteservering där nu planeras två våningar samt inredningsbar vind bör undantas från bebyggelse och istället planläggas som grönområde eller park.

Alternativ 2

- Sänkning av byggnadshöjd

Byggnader som vetter mot fastigheten Åsa 5:258 ska begränsas till högst 1 våning med inredningsbar vind, utan möjlighet till ytterligare våningsplan.

samt

- Förbud mot takterrasser och balkonger som ger insyn mot vår fastighet

Balkonger, takterrasser och andra vistelseytor i höjddled ska inte tillåtas på fasader eller tak som ger insyn mot vår fastighet.

samt

- Ökat minsta avstånd till tomtgräns

Hårdgjorda vistelseytor ska placeras på ett avstånd om minst 4,5 meter från tomtgräns mot vår fastighet, utan undantag.

samt

- Planbestämmelser om insynsskydd

Detaljplanen ska innehålla bindande planbestämmelser som säkerställer att insyn i angränsande bostäder inte uppstår, exempelvis genom byggnaders placering och höjd, inte genom åtgärder som belastar befintliga fastighetsägare.

Avslutande inställning

Om detaljplanen antas utan ovanstående justeringar förbehåller vi oss rätten att överklaga beslutet, då planförslaget i dess nuvarande utformning innebär betydande olägenheter som strider mot plan- och bygglagens krav och etablerad rättspraxis.

Sammanfattande rättslig bedömning

Mot bakgrund av ovan redovisad praxis anser vi att detaljplanen, i den del som avser byggnadshöjd, balkonger, takterrasser och vistelseytor i direkt anslutning till vår fastighet, medger en utformning som medför betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Planförslaget uppfyller därmed inte kravet på skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Bilaga med bilder som visar integritetskränkande insyn



Kommentar: Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#)

Planarbetet har genomförts i enlighet med 2 kap. plan- och bygglagen där både allmänna och enskilda intressen ska beaktas. Den aktuella platsen ligger i ett centralt och redan ianspråktaget läge inom Åsa centrumstråk, ett område som i kommunens översiktliga planering pekats ut för förtätning och utveckling av service och bostäder.

Kommunens samlade bedömning är att föreslagen markanvändning utgör ett effektivt nyttjande av marken och är förenlig med kommunens utvecklingsmål. De olägenheter som kan uppstå bedöms inte vara av sådan omfattning att de kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen.

Eventuella förändringar i fastighetsvärde är inte en prövningsgrund i detaljplaneprocessen.

Bedömningen av om planförslaget medför en betydande olägenhet utgår från påverkan på boendemiljön enligt plan- och bygglagen, inte värdeutveckling.

Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen bidrar till en stärkt centrummiljö och ett ökat serviceutbud, vilket i sin tur kan ha positiv påverkan på områdets attraktivitet.

Fastigheten Åsa 5:156 har tidigare nyttjats som bland annat minigolfbana och uteservering och bedöms därför sakna särskilda naturvärden. Den föreslagna användningen överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategier för centrumstråk och verksamhetsnära lägen.

Grönstrukturfrågor hanteras på en övergripande nivå i kommunens översiktsplan. Det aktuella planområdet är av begränsad storlek och har liten potential att utgöra ett ekologiskt värdefullt sammanhängande grönområde. Möjlighet till gröna inslag genom planteringar finns inom planområdet och utvecklas vidare i kommande projektering.

Efter samlad avvägning bedömer kommunen att planförslaget är förenligt med plan- och bygglagens krav på lämplig markanvändning och god bebyggd miljö.

62. Fastighetsägare till Åsa 5:286

Då jag är granne och berörd sakägare så vill jag lyfta fram frågan om fastighet Åsa 5:14 som har inkl i planområdet?!

Min invändning gäller att kommunen inte redovisat något dylik nödvändighet eller funktionell koppling mellan restaurangstråkets syfte och att inkludera just Åsa 5:14. Framgår det någon stans varför restaurangstråket inte kan genomföras utan att Åsa 5:14 ingår? Vilka funktioner kopplade till restaurangstråket kräver denna fastighet, funktioner som ni kan använda andra tillgängliga fastigheter till istället. Finns massor av plats vid ÅSA IP, och hela banvallen! Det finns också ett förslag om ett parkeringsgarage på Campingen som borde anammas. Hur stor påverkan på närboende står i proportion till den nytta som tillägget av 5:14 påstås ge?

Som närboende riskerar jag att påverkas av ökad trafik, buller, verksamhetsstörning och förändrad boendemiljö. Dessa konsekvenser har enligt min bedömning inte utretts eller redovisats specifikt för Åsa 5:14 och dess omgivning, vilket innebär en brist i ert informationsmaterial.

Jag anser därför att planområdet har utvidgats utan tillräckligt saklig grund och utan att proportionalitetsprincipen enligt plan- och bygglagen har tillämpats.

Mot denna bakgrund menar jag att Åsa 5:14 bör utgå ur detaljplanen, och med detta förutsätter jag att denna fråga bemöts tydligt i det fortsatta planarbetet!

Sedan anser jag fortfarande att byggnaderna är för höga, så en fortsatt invändning ang höjderna! Det tillämpas en praxis i Kungsbacka stad att man inte får bygga över 2 våningar i innerstaden, så varför skall detta tillåtas i vår mest attraktiva badort som kommer att bli en betongförort och förfulas!

Ni är gräsligt inkonsekventa och detta är frustrerande då ni sitter med makten, så att vi bybor bara kan bara sitta och se på när ni kör över oss som har andra åsikter än de som vill förfula vår by!

Ert resonemang att det skall vara bygg effektivt, håller inte!!! Eksta har byggd massor av två våningshus med lönsamhet, så även andra fastighetsutvecklare, så det resonemanget kan ni lägga ner!!

Kommentar: Fastigheten Åsa 5:14 inkluderades i planarbetet som en god lösning på parkeringsproblematiken. Ytan behövs för att uppnå ytbehovet för boendeparkeringar för de bostäder som föreslås uppföras i flerbostadshuset inom Åsa 5:156. Marken är tillgänglig eftersom den ägs av samma fastighetsägare som äger Åsa 5:156 (flerbostadshuset). Parkeringsytan vid idrottsplatsen har avfärdats som parkeringslösning pga dagvattenproblematik och för långt avstånd till bostäderna.

Planförslaget innebär att det är möjligt att uppföra ljud- och ljusavskärmande plank eller buskage som skydd mot angränsande fastigheter. Åsa 5:14 föreslås fortsatt ingå i detaljplaneområdet.

Se samlade kommentarer gällande [1. bebyggelsens höjd och karaktär](#) [2. skuggning, insyn och utsikt m.m.](#), [3. trafik, buller och parkeringslösningar](#)

63. Fastighetsägare till Åsa 5:286

Kommentarer Åsa 5:14:

Riksintresse Kustområde Halland och vår närmiljö

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

3 kap. 6 § miljöbalken säger att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Åsa 5:14 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Föreslagen fastighet Åsa 5:14 ligger mitt i Åsa tätort och angränsar till ett naturområde, som är tillgängligt för det rörliga friluftslivet, sydväst om fastigheten. Föreslagen lokalisering av ny villa på en ny fastighet och ytterligare en fastighet med enbart totalt 25 nya p-platser innebär att en stor del av dagens grönytor förvandlas till ett miljövidrigt asfaltsplan där 25 fordon kommer förpesta omgivningen med inte bara buller och avgaser, men även störning i det visuella, då bilarnas ljus kommer störa alla grannar.

Dessutom kommer det uppstå köer vid infarten till parkeringsplatserna då endast en bil i taget kommer kunna köra in eller ut från Sörviksvägen. Detta i kombination med allmänhetens och turisternas trafik, kommer är risken stor att det blir trafikstockning på hela Sörviksvägen och speciellt på den öst/västra delen, vilket kommer innebära att vi som bor där kommer drabbas av att bilar kommer köra in på våra tomter för att vända. Detta samtidigt som avgaserna spys ut. Dessutom så kommer det vara direkt farligt att gå på den smala passagen från Sörviksvägen till den massiva parkeringsytan, på grund all in och utfart.

Den tillkommande bebyggelsen kan sålunda indirekt orsaka intrång på angränsande naturområde och därmed skada riksintressets värden. Marken bör följaktligen, ur allmän och vår synpunkt, inte exploateras.

Dessutom har nuvarande ägare av Åsa 5:156 haft åsikt om trafiksituationen på Sörviksvägen då tidigare fastighetsägaren av Åsa 5:286 ville bygga till 4 lägenheter.

Nedan ett utdrag från Byggnadsnämndens protokoll från möte 2021-09-20 där fastighetsägaren av Åsa 5:156 hade kommit in med följande synpunkter dokumenterade sidan 58:

Trafiksituationen på Sörviksvägen är ansträngd sommartid och ytterligare trafik efter hörnet efter fastighet 5:156 innebär fara för barn mfl som passerar till campingen den vägen. Redan idag finns det problem med X och X i X fastighet pga. uthyrningen som pågår. Att bygga om till 7 lägenheter kommer innebära ytterligare problem.

Fastigheten ligger utom plan och några andra fastighetsägare inom området har ansökt om ombyggnader och fått avslag med motiveringen att ny detaljplan (dpl) måste genomföras INNAN någon ombyggnation tillåts.

Nu pågår dpl-arbetet intill och ny dpl borde gälla för övriga fastigheter som vill omvandla sin småhusfastighet till flerfamiljshus.”

Att med sådana konsekvenser, bygga 25-30 nya lägenheter, så skulle det innebära att problemen mer än 6 dubblas och vara helt oacceptabla.

Dessutom om samma omfattande bebyggelse tillåts på de 3 närliggande fastigheterna på Sörviksvägen kommer ytterligare upp till 75 lägenheter byggas, vilket skapar en ännu orimligare trafiksituation på Sörviksvägen och utfarten till gamla riksvägen vid Dahls bageributik.

Då detta är en viktig genomgång till Vita Sand så kommer faran för de gående att vara överhängande och bör undvikas med alla medel.

Övrigt

Tidigare ägare av Åsa 5:14 har tidigare ansökt att få dela fastigheten i två delar, minst två gånger och har fått avslag. Varför ska då nuvarande ägare få dela den i tre delar? Argumenten som gällde tidigare borde väl gälla även idag.

Kommunen har tidigare sagt att om en detaljplan skulle göras så skulle den behöva gälla hela kvarteret och inte enbart en fastighet. Varför har man ändrat sig?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 3. trafik, buller och parkeringslösningar

Planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen enligt 4 kap. miljöbalken. Kommunen har i planarbetet bedömt att föreslagen markanvändning är förenlig med riksintressets värden. Området som regleras i detaljplanen utgör redan idag ianspråktagen mark i direkt anslutning till tät bebyggelse. Det har tidigare använts för parkering, minigolf och restaurangverksamhet och bedöms inte innehålla naturmiljöer eller rekreativvärden av sådan karaktär att riksintresset riskerar att skadas. Planförslaget förändrar inte tillgängligheten till kustzonen och bedöms inte orsaka intrång i riksintresseområdet. Den föreslagna bebyggelsens placering och omfattning anses inte medföra påtaglig skada enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Planförslaget innebär en struktur där parkeringsytor samlas inom planområdet för att säkerställa tillgänglighet för boende och besökare. Den utformning som medges bedöms ligga inom vad som är normalt i en tätortsmiljö. Vid bygglovsprövning hanteras detaljer såsom belysning, avskärmning, dagvatten och gestaltning för att minimera påverkan på omgivande fastigheter. Buller och ljus från fordon bedöms inte överskrida nivåer som är att betrakta som betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen. Den föreslagna parkeringslösningen medger möjlighet till utformning som begränsar insyn och ljusspill genom vegetation, skärmar eller motsvarande åtgärder i kommande skede.

Planområdet omfattar inte naturmark, och föreslagen användning bedöms inte medföra en ökad risk för intrång i kustområdet sydväst om Åsa 5:14. Kommunens bedömning är att riksintressets värden för friluftsliv och rekreation inte påverkas på ett sätt som innebär påtaglig skada.

Hänvisningen till tidigare ärende avseende Åsa 5:156 har noterats. Kommunen gör i varje fall en bedömning utifrån det underlag och de förutsättningar som gäller för respektive ansökan. Det aktuella detaljplanarbetet utgör en ny prövning av mark- och vattenanvändningen i området som helhet, och tidigare bedömningar i enskilda bygglovsärenden styr inte utformningen av pågående detaljplan.

Planförslaget möjliggör en utveckling av området i enlighet med kommunens övergripande mål för förtätning inom centrala delar av Åsa. Bedömningen är att den föreslagna exploateringen ligger i nivå med vad marken tål utifrån trafik, tillgänglighet och omgivningspåverkan. Eventuella framtida byggnationer på angränsande fastigheter kräver egna planprocesser eller bygglovsprövningar och ingår inte i bedömningen av denna detaljplan.

Tidigare avslag om fastighetsdelning baserades på att området saknade detaljplan. Den pågående detaljplanen utgör en ny prövning av markens lämplighet enligt plan- och bygglagen. Det är normalt att nya detaljplaner ändrar tidigare förutsättningar för fastighetsbildning.

Planförslaget syftar till att skapa en långsiktigt hållbar struktur och bedöms ge möjlighet till en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Kommunen avgör i varje detaljplaneprocess vilken geografisk avgränsning som är lämplig utifrån planens syfte, behov och resurser. I detta fall bedöms det aktuella planområdet vara av lämplig storlek och omfattning för den planerade markanvändningen. En detaljplan behöver inte omfatta ett helt kvarter för att vara ändamålsenlig.

64. Fastighetsägare till Åsa 5:291

Inledning och rättslig utgångspunkt

Undertecknad är ägare av fastighet 5:291, parhuset närmast Varbergsvägen, och i direkt angränsning till området som granskas. Vi kommer med anledning av nedanstående synpunkter INTE att acceptera det nuvarande förslaget.

Vi skickar härmed in våra synpunkter på detaljplan och relaterade handlingar. Vi har förståelse för kommunens ambition att utveckla Åsa och skapa ett levande restaurangstråk. En sådan utveckling måste dock ske inom ramen för Plan- och bygglagens grundläggande krav. Kommunens monopol på planläggning är inte absolut. Man måste ta tillvara den enskilda sakägares intressen.

Enligt 1 kap. 1 § plan- och bygglagen ska planläggning ske med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Det innebär att kommunen är skyldig att göra en rimlig avvägning mellan utvecklingsintresset och befintliga fastighetsägares rätt till en god boendemiljö. Den aktuella detaljplanen innebär enligt vår uppfattning en så omfattande negativ påverkan på vår fastighet att kravet på skälig hänsyn mellan det allmänna och enskilda intresset inte är uppfyllt.

Planförslaget medför sammantaget betydande olägenheter i form av integritetskränkande insyn, påtaglig skuggning och försämrad boendemiljö. Särskilt utsatt är den yta som är vår primära hemfridszon och yta för utomhusvistelse. De effekter som förslaget innebär är permanenta och går inte att värja sig mot med rimliga åtgärder från vår sida.

Sammanfattning – rättslig utgångspunkt:

- Planen måste uppfylla kravet på proportionalitet enligt plan- och bygglagen.
- Den samlade påverkan innebär betydande olägenhet.

Integritetskränkande insyn och upplevd instängdhet

Den föreslagna byggnaden uppförs fyra meter från vår fastighetsgräns och tillåts uppföras i två våningar med inredd vind/penthouse eller varför inte använda ordet takvåning. Detta är i praktiken innebär tre brukbara våningsplan. (Enligt Boverket är alla brukbara utrymmen att räkna som våningsplan). Höjden på byggnaden som angränsar mot parhusen i söder uppgår till cirka 12 meter över marknivå, vilket är avsevärt högre än vår egen byggnad som uppnår ca halva den höjden.

Plankartan möjliggör dessutom balkonger som får kraga ut 1,5 meter över prickad mark. Dessa balkonger kommer vara endast 2,5 m från vår fastighetsgräns. Detta är väldigt nära och på en sådan höjd kommer de se rakt ner på vår uteplats som ingår i vår hemfridszon. Fönster kommer att vetta mot oss från tredje våningen, det som refereras som ”vindsvåning”, och även här kommer insyn ovanifrån och omöjlig att minska. Vidare tillåts takterrass på större delen av den indragna vindsvåningens tak (bestämmelse h2). Planbeskrivningen öppnar även för inglasning av balkonger genom formuleringar om ”helhetsgrepp”.

Den samlade effekten av:

- byggnadens höjd,
- det korta avståndet,
- antalet lägenheter,
- balkonger och eventuella inglasningar,
- möjlig takterrass,

innebär att vår fastighet kommer att utsättas för direkt, integritetskränkande och permanent insyn från flera våningsplan.

Det handlar inte enbart marginell eller insyn på delar av vår fastighet, utan om en total exponering av vår hemfridszon. Insynen kommer att omfatta hela vår uteplats, vår gavel samt bostadsrum. När man från balkonger kan se rakt ner i vår privata utemiljö uppstår en integritetskränkning som inte går att skydda sig mot genom häckar, staket eller andra normala åtgärder. När angränsande fastigheter kan se vad vi ”äter på tallriken” och lägger på grillen måste det anses som ett intrång på vår integritet och privatliv.

Den faktiska insynen förstärks av den upplevda insynen. Marken mellan den nya byggnaden och vår tomt kommer att utgöra vistelseyta för marklägenheter, vilket innebär ytterligare och direkt närhet till vår privata sfär. Kombinationen av många bostäder, och insyn på olika höjd skapar en situation där vi exponeras från flera håll samtidigt.

Är det rimligt att uppskattningsvis sex till åtta lägenheter från andra och tredje våning (”inredd vind”) ska få påverka vår hemmiljö, och våra två närmsta grannar, på ett sådant sätt?

Kommun bör också notera att Mark- och miljödomstolen i ett flertal avgöranden slagit fast att insyn från balkonger och takterrasser, särskilt i kombination med korta avstånd och höjdskillnader, kan utgöra en betydande olägenhet som inte är förenlig med de krav plan- och bygglagen ställer.

Vår fastighet är med kommunens egen definition av våningar en 1-plansvilla med inredd vind. Eftersom vår fastighet är betydligt lägre än den nya förslaget anser vi att utformning och placering inte är en utformning som visar hänsyn till befintlig bebyggelse och de boende. Endast detta är i sig ett argument för att vi inte kommer att acceptera förslaget i dess nuvarande form.

Planläggning ska inte medföra betydande olägenhet för omgivningen. Vi anser att den insynen uppfyller kriterierna för betydande och permanent olägenhet.

Sammanfattning – insyn:

- Insyn 3 brukbara våningsplan 4 m från tomtgräns.
- Insyn från balkonger och möjlig takterrass direkt mot vår fastighet.
- Insynen är permanent, omfattande och icke avvärjbar.
- Insynen påverkan på hemfridszon och privatliv.

I slutet av detta dokument bifogas drönarbilder som påvisar den insyn som sker.

Skuggning och försämrade solförhållanden

Enligt den uppdaterade solstudien hamnar vår fastighet i skugga mellan cirka kl. 17-18 vid sommarsolståndet. Detta innebär att vi under större delen av året kommer vår fastighet att skuggas ännu tidigare. Detta är ingen förändring sedan det första samrådet.

Idag har vi sol på vår uteplats till omkring kl. 21 under sommarperioden. Med den föreslagna byggnaden kommer hela vår fastighet att ligga i skugga redan under sen eftermiddag.

I planbeskrivningen skriver man följande: ”Bedömningen är att påverkan blir måttlig och innebär ingen betydande olägenhet för omgivningen.” Kommunens bedömning att påverkan är ”måttlig” framstår som allmänt hållen och saknar en tydlig redovisning av hur påverkan på vår fastighet (enskildas intressen) specifikt har vägts mot det allmänna intresset. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och boendemiljö. Vi anser att ingen bedömning har gjorts utifrån de enskildas perspektiv och intresse och därav anser vi att kommun har brustit i sin skyldighet att bevaka enskildas intressen vid planläggning.

När en (och även vår närmsta granne) fastighet i praktiken förlorar all kvällsol och skuggas under sommarhalvåret är det svårt att betrakta påverkan som obetydlig.

Dessutom framgår det inte huruvida andra tekniska utrymmen ska placeras. Det står angivet i sektionerna, figurerna, att ventilationshuv och solceller sticker upp lite, men vad innebär lite? En solcell kan beroende på design sticka upp flera meter. Detta medför ytterligare höjds och skuggning. Och var placeras ventilationsrum, som är av betydande storlek? Även kan sticka upp flera meter. Detta är ytterligare en anledning till att vi inte kommer att acceptera detta förslag.

Sammanfattning – skuggning:

- Förlust av solljus efter normal arbetstid.
- Hela fastigheten påverkas, både ute- och innemiljö, framförallt den primära utemiljön och hemfridszonen.
- Avsevärd försämring jämfört med nuläget.
- Bristande individuell avvägning i planbeskrivningen.

•Vi kan inte ta ställning till vad ”lite” innebär eftersom vi inte vet vad som kommer sticka upp och i vilken omfattning.

Ekonomiska konsekvenser

Den försämrade boendemiljön, genom insyn, skuggning och upplevd instängdhet, påverkar fastighetens marknadsvärde negativt. En permanent minskning av privat sfär och försämrat nyttjande av uteplatsen minskar attraktiviteten.

Vidare möjliggörs balkonger över prickad mark och potentiell inglasning, vilket i praktiken kan förskjuta fasaden till balkongs yttersida och påverka framtida möjligheter att utveckla vår egen fastighet, särskilt med hänsyn till brandskyddsregler om avstånd mellan byggnader.

Planförslaget innebär därmed inte enbart farhågor kring insyn och skuggning, utan även en fråga om ekonomisk skada. En begränsning av vår möjlighet att bygga ut på våran tomt måste anses betydande då tomten redan är liten.

Ytterligare synpunkter angående gestaltning, skala och ortens karaktär

Kommunen hänvisar utformningen av förslaget att det baseras på översiktsplan och planprogram. Vi är positiva till en ambition att skapa ett levande Åsa och ett restaurangstråk. Det står ingenstans i översiktsplan och planprogram att det ska vara en stadsmässig förtätning av Åsa. Att kommunen har valt en exploateringsstyrd planprocess har fått kommunen att tänja på riktlinjerna och ambitionen med översiktsplan samt det efterföljande planprogrammet. Kommunen skriver själva i den fördjupade översiktsplanen för Åsa att ”Förtätning bör föregås av detaljplaneläggning för större sammanhängande områden”. När nu endast en liten del av Åsa restaurangstråk planläggs frågar ni detta. Dessutom sätter en sådan här process riktningen för den vidare planläggning av Åsa restaurangstråk (kanske utan restauranger?) och centrumbebyggelse.

Det är häpnadsväckande att kommunen tillåter exploateringsstyrd planläggning i en central bebyggelse där det istället borde vara det allmänna intresset som styr utformningen. Det kan tilläggas att Länsstyrelsen också har påpekat detta i sina synpunkter både efter det första men även det andra samrådet.

Planen innebär en tydlig övergång från småskalig villabebyggelse till en mer stadsmässig struktur med tre till fem våningar. Denna förändring sker i direkt anslutning till vår fastighet, som är betydligt lägre. Länsstyrelsen har påpekat att planen innebär en stor förändring av ortens bebyggelsekaraktär och att detta kräver en tydlig redovisning av överväganden och avvägningar mellan motstående intressen. I det nya programmet medger man att en förändring sker men det beskrivs inte hur dessa ställer sig mot befintliga värden och motstående intressen.

Att byggnadshöjden justerats något förändrar inte den grundläggande problematiken. Skalan är fortfarande väsentligt större än omgivande bebyggelse, och påverkan på närmast angränsande fastigheter kvarstår. Förändringen beskrivs som efterfrågad men det finns ingen tydlig analys av hur det påverkar angränsande fastigheter och konsekvenser. Det finns ingen tydlig redovisning kring hur småhusmiljön ska beaktas, och hur integritetsintrång, insyn och skuggning ska undvikas.

Utveckling av ett restaurangstråk behöver inte innebära att en villamiljö övergår till stadsmässig bebyggelse i direkt möte med befintliga småhus. Nuvarande planprogram beskriver mål och ambitioner men ger kommun och exploatör orimligt stort handlingsutrymme utan att skydda motstående och enskildas intressen.

Planprogrammet redovisar dessa utvecklingsmål, men inte konflikterna mellan utvecklingsintresset och befintliga bostadsmiljöer. Det saknas en transparans och spårbar intresseavvägning.

Sammanfattning – gestaltning:

- Otillräcklig redovisning av avvägning mot ortens karaktär.
- Stadsmässig bebyggelse placerad mot låg villabebyggelse.
- Otillräckliga redovisning av motstående intressen och hur efterföljande avvägningar är gjorda.

Förslag till ändringar

För att detaljplanen ska uppfylla kravet på skälig hänsyn till enskilda intressen krävs påtagliga justeringar. Vi skulle vilja ta en serös diskussion med kommunen kring lämpliga lösningar för vår fastighet i planförslaget.

Samlad bedömning

Det finns många domar där man diskuterar högre byggnader, avstånd, balkonger, med hänsyn till insyn och upplevd integritetskränkning som man ej kan värja sig mot. Det nuvarande förslaget är ingen tydlig förbättring från tidigare förslag utan utsätter vår fastighet för betydande olägenhet avseende flera faktorer som vi nämnt här ovan.

Med bakgrund av planförslaget i dess nuvarande utformning kommer vi ej att acceptera:

- avståndet mellan vår fastighet och planförslagets byggnad.
- antalet våningar, lägenheter med fönster samt balkonger som vetter mot vår fastighet.
- integritetskränkande insyn som vi inte kan värja oss emot.
- sänkt levnadskvalitet då förslaget begränsar möjligheterna att vistas i hemfridszonen och utemiljö.
- skuggning från byggnad.
- den ekonomiska skada som förslaget ger

Om detaljplanen antas utan lämpliga justeringar förbehåller vi oss rätten att överklaga beslutet, då planförslaget i dess nuvarande utformning innebär betydande olägenheter som strider mot plan- och bygglagens krav om hänsyn.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 2. skuggning, insyn och utsikt m.m.

Kommunen delar uppfattningen att planläggning ska ske med beaktande av både allmänna och enskilda intressen enligt 1 kap. 1 § och 2 kap. plan- och bygglagen. Den aktuella detaljplanen har

utformats efter en samlad avvägning där områdets centrala läge, utvecklingspotential och behov av bostäder och service vägs mot påverkan på närliggande bostäder.

Planområdet utgör redan ianspråktagen mark inom fastighet som tidigare rymt restaurangverksamhet, parkering och hårdgjorda ytor. Kommunen bedömer att den föreslagna användningen är förenlig med vad som kan anses lämpligt i ett centralt stråk i Åsa och att påverkan inte når nivån "betydande olägenhet" enligt plan- och bygglagen och tillhörande praxis. Detaljplanen bedöms därmed uppfylla proportionalitetskravet.

Den föreslagna byggnadshöjden och placeringen följer den struktur som bedöms lämplig i ett centrumnära förtättningsområde. De avstånd som tillåts i planen är i linje med vad som normalt medges i tätortsmiljöer och bedöms ge en acceptabel balans mellan utveckling av planområdet och hänsyn till intilliggande bostäder. Balkonger, takterrasser och vistelseytor är vanliga inslag i flerbostadshus och utgör i sig inte en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen. Insyn förekommer naturligt i tätare miljöer och bedöms inte vara av sådan omfattning att den strider mot lagens krav. Eventuell inglasning prövas i bygglov och regleras utifrån gällande lagstiftning, inte genom denna plan. Vistelseytor på mark inom planområdet bedöms ligga på ett normalt avstånd från tomtgräns och påverkar inte möjligheterna att upprätthålla en god boendemiljö inom angränsande fastigheter. Den sammanvägda påverkan av insyn och närhet bedöms ligga inom vad som är normalt vid förtätning i ett centralt läge. Kommunen bedömer därför att insynen inte utgör en betydande olägenhet.

Solstudierna visar att skuggpåverkan inträffar främst under eftermiddagar under delar av året, vilket är en normal konsekvens i tätare bebyggelse. Påverkan på närliggande fastigheter har beaktats och bedöms vara måttlig samt inte nå den nivå som bör klassas som betydande. Tekniska installationer såsom solpaneler och ventilationshuvar prövas i bygglov och ska följa gällande bestämmelser om höjd och placering. Dessa installationer bedöms inte påverka skuggningen i någon väsentlig utsträckning. Kommunen gör bedömningen att sol- och skuggförhållandena inte utgör betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen 2 kap.

Eventuell påverkan på marknadsvärde är inte en prövningsgrund i detaljplaneprocessen. Bedömningen om betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen utgår från boendemiljöns funktionella och fysiska förutsättningar, inte från värdemässiga konsekvenser. Möjligheten att utveckla den egna fastigheten regleras genom gällande lagstiftning och påverkas inte i större omfattning av detaljplanen. Brandskyddsregler gäller oavsett detaljplan.

Planförslaget utgår från kommunens övergripande utvecklingsmål för Åsa och tar avstamp i gällande översiktsplan och planprogram. Förtätning i centrala delar av orten förutsätter en viss förhöjd skala för att möjliggöra effektivt markutnyttjande, stärkt serviceutbud och ett sammanhängande restaurangstråk. Kommunen ansvarar dock för avvägningar och bedömningar oberoende av exploatörens intressen. Påverkan på ortens karaktär bedöms ligga inom ramen för vad som är lämpligt i en centrumnära miljö och följer den utvecklingsinriktning som framgår av kommunens styrdokument. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats i planarbetet och har inte medfört krav på omarbetning av planförslaget.

Kommunen bedömer att den valda avgränsningen är lämplig.

Detaljplanearbetet är inte exploatörsdrivet. Fastighetsägaren, i det här fallet även exploatör, bekostar planarbetet. Detta innebär inte att det allmänna intresset åsidosätts. Kommunen ansvarar för alla slutliga avvägningar och bedömningar.

Efter en samlad avvägning av inkomna synpunkter bedömer kommunen att:

- *påverkan på insyn och skuggning inte når nivån betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen,*
- *gestaltningen är rimlig i relation till den centrumnära miljön,*
- *den föreslagna bebyggelsen uppfyller kraven på god bebyggd miljö,*
- *planförslaget följer kommunens utvecklingsmål och är lämpligt för markens läge och egenskaper.*

De framförda synpunkterna föranleder ingen revidering av detaljplaneförslaget.

65. Fastighetsägare till Åsa 5:37

Byggnadshöjden på 2,3 & 4 våningar avviker ifrån majoriteten av den befintliga bebyggelsen i området och passar inte in i litet samhälle som Åsa. Kommer även öka insynen in i vårt hus

Gärna ett nytt ”restaurangstråk” men ta ner höjden och anpassa utformningen till Åsa och inte kopiera lägenheter ifrån Kungsbacka

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

66. Fastighetsägare till Åsa 5:39

Lämnar härmed mina synpunkter på förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14, en del av Åsa restaurangstråk

Vilseledande information i Planbeskrivningen.

I utskickad planbeskrivningen visas bilder med byggnader med platta tak som blir betydligt lägre än som framgår villkoren som föreslås för detaljplanen. Bilder på byggnaderna i planbeskrivningen är upp till 16 meter höga, men detaljplanen skall, enligt förslaget, medge nockhöjder upp till nästan 22 meter. Syftet verkar vara ett sätt att vilseleda läsarna av detaljplanen.

Höjden på byggnaderna

Kommunen anser att det är rimligt med 4-5 våningar i ett samhälle där övrig bebyggelse har 1-2 våningar. Hade nybyggnationen varit i utkanten av samhället hade 4-5 våningar fungerat men inte mitt i centrum. I tidigare skede togs beslut om att nya fastigheter enbart skall vara något högre än befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse är idag c:a 5 m, nu presenteras förslag på byggnader med nockhöjd upp till 21,8 meters höjd, vilket inte kan betraktas som "något högre", en höjning på ett fåtal procent kan vara rimligt inte flera hundra.

Enligt befintlig Byggnadsplan från 1951 skall det enligt §4 endast vara fristående hus och enligt §7 får endast vara 2 våningar och enligt §8 skall byggnadshöjden maximeras till 4,5 m respektive 7,0 m, föreslagna förändringar avviker markant från ursprunglig plan och kommer att få en omfattande påverkan på områdets karaktär. Från invånardialogen i planprogrammet från 2014/2015 framkom att majoriteteten önskar att byggnaderna skall gestaltas för att anpassas till Åsas karaktär, med en byggnadshöjd på 1-3 våningar.

Hur har ni tänkt gällande:

- Parkering

Redan idag finns problem med tillräckliga parkeringsplatser för badgäster. Parkering görs på platser där parkering inte är tillåten vilket kan medföra att utryckningsfordon inte kan komma fram.

Hur säkerställer kommunen att det kommer att finnas möjligheter för parkering för boende och besökare? 25-30 nya bostäder där det finns 1-2 st bilar per hushåll, var skall dessa parkera. Ökad trafik i centrala Åsa är ej önskvärd för oss som bor centralt redan.

Nytablering av bostäder bör i första hand göras så nära Åsa station som möjligt för att undvika att de boende väljer bil som transportmedel före kollektivtrafik.

Därmed hade mängden bilar i centrum reducerats.

- Lokalhyra

Befintliga verksamheter som restauranger, caféer och pub har små marginaler, nybyggnation kommer med stor sannolikhet medföra väsentligt högre hyreskostnader. Har kommunen värderat om det fortsättningsvis kommer vara ekonomiskt möjligt att bedriva lönsam verksamhet i centrum av Åsa året runt? Kommer glasscafét, Åsa la pizza, Thairestaurangen och Rockypoint brewpub ha råd med dessa nya lokalhyror?

Självklart behöver något göras för att fräscha upp Åsa centrum men att bygga upp till 22 meter höga byggnader är inte lösningen. Det kommer att ta bort det som är just Åsa. Camping – och badorten som folk flockas till. Det gemytliga. Vi vill inte ha ett "nytt Hovås". Beslutet att fortsätta med planerna trots omfattande kritik från Åsas invånare ger intrycket av att kommunen prioriterar exploitörens ekonomiska intressen framför ortens långsiktiga trivsel och utveckling. Detta väcker frågor om vems behov som egentligen styr utvecklingen i Åsa, invånarnas eller byggherrarnas.....

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär, 3. trafik, buller och parkeringslösningar

Maximalt tillåten nockhöjd är +21,8 meter över angivet nollplan. Markhöjden är i området +4-5 meter ovan nollplanet och får inte ändras mer än 0,5 meter i höjddled. Denna typ av reglering innebär att den maximala nockhöjden är absolut och förhindrar att byggnaden kan bli högre genom markuppfyllnad.

Planprogrammet öppnar för att slutliga byggnadshöjder ska prövas i samband med detaljplanearbetet. Planprogrammet anger att våningsantalet ska variera mellan cirka tre och cirka 4 våningar. I det aktuella planarbetet utgör en del av byggnaden 4 våningar plus en indragen takvåning, och därifrån trappas bebyggelsen ned till 2 våningar och en indragen takvåning. Detta går i linje med planprogrammet.

Området omfattas inte av detaljplanen "Åsa Stationssamhälle Byggnadsplan. Länsstyrelsens res. 12 december 1951" eftersom det aktuella planområdet och ytterligare några fastigheter är undantagna fastställandebeslutet.

Genom att förstärka centrum i Åsa med verksamheter och fler boende ökar potentialen för att det ska vara lönsamt och hållbart att driva en verksamhet på orten.

67. Fastighetsägare till Åsa 5:95

Jag anser att husen blir alldeles för höga, de passar inte in i Åsa som mestadels består av 1 och 2-plans hus i detta område. Max 2,5-3 våningar är lämpligt, för att de skall smälta in och se trevligt ut. Bebyggelsen kommer att upplevas som en stor mur, vilket förstärks av att de placeras så nära vägen. Detta innebär en drastisk förändring av landskapet och lär upplevas klumpigt och ännu mer brokigt än tidigare. Då husen i området är 1-2,5-plans i dagsläget blir det dessutom svårt att bygga ihop centrum vilket gör att denna stora koloss kommer att se malplacerad ut i väldigt många år. Många hus öster om den nya bebyggelsen kommer att få väldigt stor påverkan på sin utsikt väster ut mot havet. Utsikten försämras eller försvinner helt. Några få lägenheter på 4:e och 5:e våningen av det nya huset förstör därmed utsikten för väldigt många av Åsas invånare. Sänk antalet våningar så blir det bra för befintliga invånare och för de nya invånarna.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 2. skuggning, insyn och utsikt m.m.

68. Fastighetsägare till Åsa 5:95

Jag anser att husen blir alldeles för höga, de passar inte in i Åsa som mestadels består av 1 och 2-plans hus i detta område. Max 2,5-3 våningar är lämpligt, för att de skall smälta in och se trevligt ut. Bebyggelsen kommer att upplevas som en stor mur, vilket förstärks av att de placeras så nära vägen. Detta innebär en drastisk förändring av landskapet och lär upplevas klumpigt och ännu mer brokigt än tidigare. Då husen i området är 1-2,5-plans i dagsläget blir det dessutom svårt att bygga ihop centrum vilket gör att denna stora koloss kommer att se malplacerad ut i väldigt många år.

Denna bebyggelse kommer att ha fler våningar än "Tullen-huset" vi torget i Kungsbacka som har 3-4 våningar som ser stort ut när man går förbi. Låter inte rimligt!

Många hus öster om den nya bebyggelsen kommer att få väldigt stor påverkan på sin utsikt väster ut mot havet. Utsikten försämras eller försvinner helt. Några få lägenheter på 4:e och 5:e våningen av det

nya huset förstör därmed utsikten för väldigt många av Åsas invånare. Sänk antalet våningar så blir det här bra för befintliga invånare och för de nya invånarna.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 2. skuggning, insyn och utsikt m.m.

69. Fastighetsägare till Ölmanäs 2:52

Husen är fortfarande alldeles för höga i lilla Åsa! En hög koloss i vårt lilla centrum. Hur det än beskrivs så är förslaget fortfarande 5vån. Dessutom passar inte platta tak in i vår lilla kustnära byn.

Tre våningar med affärer och restauranger i bottenplan och två våningar med lägenheter smälter in. Eventuellt lägenheter under sadeltaken.

Ser fram emot ett vackert fräscht restaurangstråk och lägenheter men i rätt skala och passande utseende i träfasad..

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

70. Fastighetsägare till Ölmanäs 24:76

Från bilder som visats ser det inte ut att passa Åsa alls. Det är högt, stort, alldeles för kantigt och passar inte in i miljön. Det viktiga promenadstråket med restaurangerna verkar nu har ersatts med en parkeringsplats mot Varbergsvägen? Det här är en miljö som alla i Åsa visas i eller passerar nästan dagligen. Det är viktigt att denna sträckan utformas på ett sätt som alla i Åsa kan känna sig hemma i, och inte bara de som skall bo i lägenheterna. Det går att bygga modernt men samtidigt bevara områdets identitet och jag anser inuvarande förslag är långt från hur vi vill att Åsa skall uppfattas.

Bifogar en bild där jag kombinerat detaljplanen med ett prisvinnande område utanför Stockholm. Det tar givetvis inte hänsyn till någon boyta eller ekonomi, men illustrerar en känsla som bättre passar Åsa.



Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

71. Fastighetsägare till Ölmanäs 24:97

Jag anser att taken för de byggnader i Åsa centrum i de nya skisserna icke är godtagbara. Jag kommer argumentera från en estetisk synpunkt men även i syfte av dess funktion.

Från estetiskt ståndpunkt har flertalet studier över åren visat att en betydande majoritet av befolkningen föredrar mer klassiska arkitekturella drag i byggnader, varav en relativt ny studie är från Göteborgs universitet <https://www.gu.se/sites/default/files/2024-09/Svensk%20arkitekturopinion.pdf>. En viktig del av mer traditionell svensk arkitektur tenderar att vara ett tak med viss lutning. Så från ett rent estetisk synvinkel är de nuvarande skisserna undermåliga.

Från en funktionell synvinkel är de platta tak, som visas i de nya skisserna, inte optimala för det svenska klimatet, vilket visas och förklaras godtyckligt genom den här hemsidan <https://www.boverket.se/sv/byggande/forebygg-fel-brister-skador/risker/risker-fuktskador/fuktrisker-yttertak/takterasser/>. Genom att konstruera ett låglutande ökar risken för mögel och andra skador kopplade till vattenskada markant.

Därför på grund av både estetiska och funktionella tak rekommenderar jag starkt att ett tak med en lutning på 25-40 grader. Jag ber er även att ni tar detta i åtanke för framtida projekt.



Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

72. Fastighetsägare till Ölmanäs 5:45

Dessa höga hus passar inte in. Åsa har en lång historia av att ge lugn och rekreation åt innevånare och gäster. Höga betonghus passar inte. Även infrastrukturen är ej ok för så många nya bostäder. Restaurangstråk?? Senast nyss gick en i konkurs.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär och 3. trafik, buller och parkeringslösningar

73. Fastighetsägare till Ölmanäs 6:110

Jag anser inte att en sommar idyll som Åsa ska bygga höga fastigheter över huvud taget, det finns gott om mark som kan byggas på. 3 våningar i Centrum är max vad som är rimligt.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

74. Fastighetsägare till Ölmanäs 7:23

Detta kommer förstöra det som är en väldigt stor anledning till många som flyttat till Åsa. Att komma BORT från stadskänslan. Att hitta en liten ort med lugn o harmoni. Inte högs hus med ”moderna”

utseenden. Åsa är en liten by med ett lugn som knappt finns nånstans längre. I Vallda/Palta har det byggts för fullt o samma där, mycket av de öppna vidderna och gammal skog bebyggdes istället. Trafiken är hög där, o mer kommer det bli. Precis som i Onsala.

Låt Åsa vara den lilla glesa bondsamhället det är. Ta istället o fräsha upp restauranstråket, där det luktar mögel i thairestaurangen. O golven lutar. Men ge fan i o bygg modernt, eller högre än de byggnader som redan står. Låt det vara i äldre stil, bryt inte mönstret.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär och 3. trafik, buller och parkeringslösningar

75. Fastighetsägare till Ölmanäs 7:34

Bygg inte några höghus i Åsa! De förstör hela charmen med Åsa. Åsa ska va litet o gulligt med hus inga höghus! Vi har Kungsbacka 15 min bort, Göteborg 40 min bort och Varberg 20 min bort de behövs inga höghus i Åsa vill man ha höghus kan man flytta till Gbg eller nån annan stans där de finns höghus.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

76. Fastighetsägare till Ölmanäs 7:52

Den södra delen ser bra ut medans den norra delen är för hög. De höga byggnaderna avviker för mycket i omgivningarna och riskerar att skapa otrivsel.

Jag kan inte se var gångvägar är tänkta förbi byggnaderna om jag ska passera från Sörviksvägen mot Varbergsvägen. Ska det vara en gång/cykelväg norr om och en söder om byggnaderna?

Kommer det att finnas någon lekplats för eventuella barn som kommer att bo i byggnaderna?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär och 3. trafik, buller och parkeringslösningar

I det aktuella planområdet finns inget "släpp" där man ska kunna röra sig. Det är dock en viktig fråga i det fortsatta arbetet med planläggning av övriga delar av restaurangstråket.

Detaljplanen har inget krav på att en lekplats ska uppföras. Det är därför inte omöjligt att uppföra en lekplats vid behov. Kommunens bedömning är att det inte finns skäl att tvinga in en lekplats i detta område.

77. Fastighetsägare till Ölmanäs 8:217

Planen går från det öppna och luftiga sommarsamhället till att mer likna en förstad med högte byggander som i sin förlängning av planerna kommer ge en instängd känsla längs Varbergsvägen. Dock är det svårt när detta förslag inte innehåller hela bilden.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

78. Fastighetsägare till Ölmanäs 8:31

Jag ser framför mig ett levande centrum som knyter an till nuvarande miljö, lägre hus med öppna stråk mellan husen, möjligheter till fler butiker och restauranger med större uteserveringar och ytor för barn, och andra som vill kunna sitta ner i en grön strandnära oas. Det är just ett centrum för invånarna i Åsa jag vill se, inte ett bostadsområde för att maximera ytan och för byggherren att tjäna så mycket pengar som möjligt. Av någon anledning går det att erbjuda i era lösningar för Gottskär men inte i Åsa. Borde väl vara samma ekonomiska drivkrafter där? Att bygga mer bostäder absolut, och det har ni planer för både vid första rondellen in till Åsa och vid gamla stationsområdet.

Praktiska detaljer: 140 lägenheter med tillhörande bilar, var ska dessa bilar parkera plus att besökande till restauranger, camping, vita sand mm ska kunna parkera också, knappast på den lilla ruta som ni projekterar vid framförliggande villor. Sen vet vi alla att dagvattenhanteringen längs Varbergsvägen är klart undermålig och gissningsvis är avloppsfrågan också en utmaning som bör lösas först.

Jag bifogar några renderingar som ett par driftiga Åsa-bor lagt ut på sociala medier i denna fråga. De tycker jag ni ska se som bra förslag på hur det skulle kunna se ut istället, nuvarande förslag blir en variant på Nya Hovås med en instängd gatumiljö. Att allt måste rustas upp är vi alla eniga om, och ett centrum bör vara just ett centrum för oss alla.

PS, jag kikar gärna på de kostnadsförslag byggherrarna har tagit fram och vilka marginaler de förväntar sig för att bygga? Vilka har bjudits in för att lämna anbud på att bygga?

Och för att bli av med bilar se då till att våra pendeltåg utökar sina stopp i Åsa, inte dra ner på dem som har hänt nu, känns som något ni borde höja prioriteringen på.





Kommentar: Den aktuella detaljplanen kommer att inrymma cirka 25 bostäder. Parkering planeras ske inom fastigheten Åsa 5:14 samt längs Varbergsvägens parallellväg och Sörviksvägen. Se illustrationskartan.

Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär, 3. trafik, buller och parkeringslösningar och 4. dagvattenhantering och grönytor

Planområdet utgörs av privatägd mark och kommunen har inte insyn i kalkyler från framtida utförare.

Kommunen har en kontinuerlig dialog med regionen i syfte att förbättra kollektivtrafiken, som en del i uppfyllandet av kommunens översiktsplan.

79. Fastighetsägare till Ölmevalla-Berg 1:23

För att utveckla en charming sommarby så krävs att man bevarar ursprunget och bygger på nyurbanism med fokus på att behålla svensk kustidyll med låga hus / enplan, fokus på sociala ytor, skapa innegårdar och grönområden, använda grusade gångar och begränsa biltrafiken samt flytta parkering ännu längre bort - allt är ändå inom gång & cykelavstånd. Torekov, skanör, fjällbacka har alla lyckats bevara charm och historik med stadsutveckling.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 3. trafik, buller och parkeringslösningar

80. Fastighetsägare till Ölmevalla-Berg 1:34

Jag tycker vi behöver utveckla och bygga i Åsa och är helt för att få ett nytt centrum och lockande restaurangstråk med restauranger och bostäder.

Jag hade önskat ett mer klassiskt utförande som kan locka turister samt fastboende till miljön. Stilen ni presenterar nu ser ut som vilka nybyggdahus som helst i landet. Varför skulle man inte kunna inspireras av klassiska hus, som badorter som Båstad, Torekov. Skapa mysiga gränder och gångstråk med möjlighet för vackra miljöer som kan passa i vår badort och turistattraktion som Åsa är och kan bli?

Bygg i stående trä panel i sekelskiftskänsla, omfamna med rosor / stockrosor. Skapa en miljö som kan locka ett nya besökare.

Kan Åsa bli ett omslagsfoto för Kungsbacka?

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

81. Fastighetsägare till Ölmevalla-Hallen 1:58

De hus som föreslås upplevs som för höga och passar inte in i den befintliga boendemiljön. Känns som att det kommer bli risk för att det blir mörkt. Tänker också på att många befintliga fastigheter får insyn och sin utsikt fördärvad. Jag är tveksam till om vägnätet har kapacitet för 140 extra hushåll denna sträcka och tror att detta kommer leda till mycket köer, trafikproblem och risker. Jag har heller inte förstått det som att en breddning av väg med dubbla filer är inplanerad i plan.

Kommentar: Den aktuella detaljplanen kommer att inrymma cirka 25 bostäder.

Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 2. skuggning, insyn och utsikt m.m. 3. trafik, buller och parkeringslösningar.

82. Fastighetsägare till Ölmevalla-Hallen 1:74

Kommer leda till ökad belastning på ett redan högt belastat infrastruktur system tex avrinning dagvatten samt ökad trafikering av vägar samt påfrestning på tågnätverk. Idag trångt på de tåg som stannar om de ens går och när de inte går ökar biltrafiken i ett redan trångt och dåligt underhållet vägnät. Se till att infrastrukturen funkar först och förfula inte ett kustsamhälle med höga hus som blockerar solljus. På sommaren är det redan kollaps på småvägarna ner till havet som kan leda till att blåljus inte kan ta sig fram. Skall det då byggas och fler människor som flyttar hit mer krav på infrastrukturen, lös detta först.

Kommentar: Kommunen har en kontinuerlig dialog med regionen i syfte att förbättra kollektivtrafiken, som en del i uppfyllandet av kommunens översiktsplan.

Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär 2. skuggning, insyn och utsikt m.m. 3. trafik, buller och parkeringslösningar och 4. dagvattenhantering och grönytor

83. Fastighetsägare till Ölmevalla-Nygård 1:35

Jag anser att ett 4 våningshus på 21 m invid vägen inte passar in i området och ändrar områdets karaktär på ett negativt sätt.

Kommentar: Se samlade kommentarer gällande 1. bebyggelsens höjd och karaktär

Samlade kommentarer för yttranden från sakägare och övriga:

1. Kommentar gällande bebyggelsens höjd och karaktär:

Utvecklingen av det aktuella området sker med utgångspunkt i kommunens översiktliga planeringsstrategier. Kommunens översiktsplan lyfter fram Åsa som en prioriterad utvecklingsort med anledning av att orten hyser ett av kommunens stationslägen. Den fördjupade översiktsplanen för Åsa accentuerar det prioriterade stråket som löper från Åsa station genom Åsa centrum och vidare till

stranden. Det aktuella planområdet har ett strategiskt läge längs detta stråk. Planprogrammet för Åsa centrum förtydligar ytterligare hur centrum ska utvecklas och det aktuella planförslaget tar utgångspunkt i detta program.

Byggnadernas höjder har modifierats under planprocessens gång. Den maximala höjden har sänkts mellan samråd och granskning. Maximal nockhöjd innebär att byggnader kan uppföras som är uppemot fyra fulla våningsplan och en femte, indragen, takvåning. I jämförelse med den närmaste befintliga bebyggelsen är den föreslagna bebyggelsen högre. På sikt och allteftersom att centrum utvecklas kommer de föreslagna byggnaderna att placera sig naturligt längs centrumstråket.

Byggnadernas höjder regleras genom maximala höjder i relation till nollplanet/”meter över havet”. Detta innebär att den maximala höjden blir absolut och kan inte öka som en följd av exempelvis markuppfyllnad.

Den slutliga gestaltningen av byggnaderna regleras inte i detaljplanen eftersom det saknas särskilda omständigheter som skulle kunna motivera att ny bebyggelse utformas på ett visst sätt.

Den föreslagna byggnadsvolymen bedöms vara lämplig i ett centralt läge med blandad bebyggelse. Flerbostadshus i två till fyra våningar förekommer redan i Åsas centrala delar.

Kommunen delar bedömningen att en barriäreffekt mellan centrum/Varbergsvägen och havssidan är negativ. Därför är det viktigt att arbeta med så kallade släpp, både visuella och fysiska, mellan byggnaderna inom Åsa restaurangstråk. Inom den aktuella detaljplanen bedöms det inte finnas utrymme att bryta upp byggnadskroppen. Synpunkten tas med i det fortsatta planarbetet där förutsättningarna är bättre för att fånga upp frågan. Detaljplanen är en del i utvecklingen av Åsa centrum, vilket har stöd i kommunens strategiska dokument (översiktsplan och planprogram). Utvecklingen innebär bland annat en tätare och högre bebyggelse.

2. Kommentarer gällande skuggning, insyn och utsikt m.m:

En solstudie har utförts för att bedöma påverkan med skuggning från ny bebyggelse efter genomförande av detaljplanen. Denna visar att ny bebyggelse medför viss påverkan med skuggning, men att påverkan är måttlig vilket kan innebära en viss olägenhet för omgivningen, men inte bedöms medföra en betydande olägenhet. Solstudien visar att den fastighet som påverkas mest av skuggning från föreslagna bebyggelse är fastigheten Åsa 5:291, som ligger sydöst om planområdet. Trädgården inom Åsa 5:291 ligger i skugga klockan 18 vid sommarsolståndet, men delar av trädgården är solbelyst resterande del av dagen. Vid vår- och höstdagjämning skuggas trädgården av den föreslagna bebyggelsen vid klockan 16 och framåt.

Då planförslaget i huvudsak medger en högre höjd och därmed möjliggör fler antal våningar än omgivande bebyggelse, kommer det innebära viss påverkan avseende såväl insyn som utsikt för omgivande fastigheter. Planförslaget har efter samråd anpassats med lägre höjd på byggnaden i södra delen av Åsa 5:156, för att minska påverkan på direkt angränsande fastigheter söder om planområdet. Dessutom begränsas möjligheten att uppföra balkong och terrass i riktning mot söder. Övriga byggda fastigheter ligger på ett avstånd om cirka 11 meter väster om planområdet och cirka 70 meter öster om planområdet, på andra sidan Varbergsvägen. På Åsa 5:14 medges ny bebyggelse med

en nockhöjd på 6,5 meter, vilket inte bedöms påverka angränsande bebyggelse avseende insyn, utsikt eller skuggning nämnvärt.

Att det blir viss påverkan avseende skuggning, insyn och utsikt i ett centralt läge i en av kommunen utpekad utvecklingsort bedöms vara något som man får räkna med vid planläggning för att möjliggöra ny bebyggelse och utveckling av orten. Insyn förekommer naturligt i tätare bebyggelsemiljöer och anses normalt inte utgöra en betydande olägenhet när placering och höjder följer planens syfte och karaktären av en tätortsstruktur. Balkonger, takterrasser och andra vistelseytor är vanliga inslag i modern bebyggelse och bedöms rymmas inom vad som är acceptabelt i en tätortsmiljö.

För att motverka barriäreffekter och ha kvar någon visuell koppling mellan Varbergsvägen/området öster om vägen och havet regleras i detaljplanen att det ska vara ett visst avstånd mellan ny bebyggelse och angränsande fastighet norr om Åsa 5:156. Syftet är att säkerställa ett visst släpp mellan nya byggnader och avsikten är att detta även ska regleras på motsvarande sätt i kommande detaljplan norr om aktuellt planområde. Viss barriäreffekt kan upplevas i relation till dagens bebyggelse, men det kommer fortsatt att finnas kopplingar såväl fysiskt som visuellt.

Kommunens bedömning är att den insyn som kan uppstå ligger inom vad som är normalt för ett centralt förtätningsområde och inte utgör en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagens praxis.

3. Kommentarer gällande trafik, buller och parkeringslösningar:

Tillkommande bebyggelse kommer att innebära viss påverkan med trafikalstring i området och på Varbergsvägen, men det bedöms vara begränsad påverkan. Det har inte bedömts krävas några kapacitetshöjande åtgärder på Varbergsvägen med anledning av ny detaljplan.

Åsa är en prioriterad utvecklingsort i stor utsträckning för att det finns goda förutsättningar med avseende på kollektivtrafik. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Åsa krävs nya gång- och cykelvägar som länkar ihop samhället med stationen för ett hållbart resande. Bland annat så föreslås utökade möjligheter för gång- och cykelpassager i östvästlig riktning över Varbergsvägen och gamla banvallen. Gång- och cykelbanan ingår inte i området för den aktuella detaljplanen.

Den bullerutredning som har tagits fram visar att den dominerande bullerpåverkan kommer från trafiken på Varbergsvägen. Godtagbara bullernivåer för bostäder och uteplatser går enligt utredningen att lösa genom krav på disposition av lägenheter i utsatta lägen. Detta regleras i detaljplanekartan.

Den trafikutredning som togs fram inför samråd baserades på ett förslag till parkeringslösning där del av parkeringarna föreslogs anläggas på en fastighet i närheten av Åsa idrottsplats. Inför granskning har en annan parkeringslösning tagits fram, som innebär att parkeringar på fastigheten i närheten av Åsa idrottsplats inte behövs för att tillgodose parkeringsbehovet för ny bebyggelse. Trafikutredningen bedömdes i övrigt relevant och ändrades därför inte inför granskning. Tidigare föreslagna lösningar för gång-/cykelväg för att nå parkeringen är därför inte längre aktuella. Parkeringsbehovet kan nu lösas i nära anslutning till bostäderna och ny bebyggelse bedöms inte medföra någon negativ

påverkan på tillgången till parkering för besökare till Åsa centrum eller för badgäster. För att tillgodose hela parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och verksamheter i nära anslutning till bebyggelsen har planområdet utökats med Åsa 5:14. Denna parkeringslösning har valts utifrån de yttranden som kom vid samråd, gällande svårigheter att lösa dagvattenhantering och ett rimligt avstånd till boendeparkering inom parkeringen i närheten av Åsa idrottsplats, och har bedömts kunna lösa parkeringsbehovet på ett godtagbart sätt. Även om det innebär en viss påverkan med fler trafikrörelser för angränsande fastigheter är det ett begränsat antal platser det handlar om och bedöms inte medföra en betydande påverkan på trafiken i området.

Antalet parkeringsplatser som behövs utgår från kommunens parkeringspolicy, och samma gäller ytor för cykelparkering. Uppfyllandet av tillräcklig yta för parkering för cykel och bil bevakas i bygglovskedet.

Parkering inom Åsa 5:14: Trafikmängderna på Sörviksvägen är idag säsongsvariabla. I samband med detaljplanearbetet har kommunen gjort bedömningen att ökningen av trafik till följd av planen är hanterbar inom befintligt gatunät. Sörviksvägen är en lokalgata avsedd att trafikförsörja både boende och besökare till området. Eventuella köer vid infarten till parkeringsytor bedöms vara av begränsad omfattning och hanteras inom ramen för den normala funktion som en lokalgata ska tåla. Om behov uppstår kan åtgärder såsom linjemålning, skyltning eller mindre utformningsjusteringar prövas i driftsskedet av väghållaren, utan att detaljplanen behöver ändras.

Kommunen känner till den parkeringsproblematik som flera yttrande vittnar om och parallellt med detaljplanearbetet pågår en översyn av parkeringssituationen för besökare i Åsa.

4. Kommentrar gällande dagvattenhantering och grönytor:

Inom planområdet är hårdgörandegraden relativt hög redan idag samtidigt som det är begränsat med utrymme för att utveckla platsen med ny bebyggelse för centrumändamål och bostäder.

De aktuella fastigheterna är redan anslutna till kommunala dagvattenledningar. Dagvattenflödet från de båda fastigheterna beräknas inte öka med exploateringen. Åsa 5:156 ska fördröja dagvatten lokalt inom fastigheten. Dagvatten från parkeringsytan på Åsa 5:14 ska renas innan det släpps till kommunal dagvattenledning.

Den skyfallsanalys som har tagits fram under planarbetet visar på att majoriteten av dagvattnet vid skyfall rinner ut från planområdet. Det finns ingen naturlig magasinering som byggs bort vid ökad exploatering som försämrar situationen nedströms planområdet.

Det aktuella planområdet påverkas inte av dagvattenhanteringen i Åsa i stort. Det pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra för att Kungsbacka kommun ska kunna bygga ut svackdiken samt ledningar i delar av Åsa. Med hjälp av svackdikena kommer risken för översvämning vid skyfall att minska.

Kommunala förvaltningar och nämnder

84. Teknik

Förvaltningen för Teknik har deltagit i arbetet med att ta fram planhandlingar för ovanstående detaljplaneområde och är positiva till förslaget. Teknik har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

85. Miljö & Hälsoskydd

Förvaltningens synpunkter

Vid tidigare yttrande över samrådet har vi påtalat, buller och ljusföroreningar och även markföroreningar. Faran med dagvatten och miljökvalitetsnormen för vatten.

Vissa delar av synpunkterna har arbetats in i planbeskrivningen som nu är på granskningen, men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskydds synpunkter buller- och ljus föroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten. I undersökning från 2017 har klassificerat banvallen söder om det tidigare stationsområdet som ej förorenat. Samtidigt finns risker om förekomst av PFAS från drivmedelanläggning kan vara en risk och detta område kommer att exploateras och därmed undersökas under kommande år. Bra om det framkommer redan nu om det finns risk för detaljplanen.

Buller

De åtgärder som man tidigare diskuterat kan jag inte se finns med på Illustrationskartan utan här pratar man mera om mindre lägenheter som kan ha högre bullervärden och lägenheter över 35 kvadratmeter som har hälften av rummen mot tystare sida. vilket inte är enligt Kungsbackas ledstjärna Här finns attraktiva bostäder för alla smaker, som möter behoven hos olika generationer och livsstilar.

Ljusförorening

Den ljusförorening som man tagit hänsyn till är parkeringen och att man planerar ett plank för att förhindra bilars strålkastare. De övriga ljusföroreningar säger man sig inte kunna reglera i planen, vilket kan vara en nackdel då dessa störningar inte är tillfälliga eller ringa.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Enligt utredning kommer detaljplanen inte att påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för vatten och att man kommer att koppla på sig på dagvattenledningen. Miljö & Hälsoskydd vidhåller att dagvattenledningen som har utlopp på en av Kungsbackas mest besökta badstrand och som över tid har haft problem med dålig badvattenkvalitet.

Förorenade områden

Enligt utredningar säger man att man redan gjort provtagning som fastställer att man uppnår KM inom detaljplanen. Skulle det vid byggnation framkomma att det innehåller föroreningar över KM ska markarbeten avbrytas och marken provtas och saneras

Kommentar: Synpunkterna noteras inför genomförandeskedet men föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Övriga

86. Ellevio

Ellevio AB har tagit del av förslaget för yttrande och lämnar följande synpunkter.

Ellevio har befintligt ledningsnät för 11 kV och 0,4 kV inom området, vilket behöver beaktas i den fortsatta planeringen. Ellevio har tidigare informerat om behovet av att etablera en ny nätstation för att möjliggöra elförsörjning av tillkommande bebyggelse, både inom aktuellt planområde och inom närliggande detaljplaner. För detta krävs att ett E-område om minst 8 × 8 meter säkerställs i detaljplanen för fastigheterna Åsa 5:155 m.fl. Detta är en förutsättning för att kunna tillgodose det ökade effektbehovet i området.

Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar kan förläggas inom allmän platsmark. Det är av vikt att tillräckliga ytor inom allmän mark reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Utrymmesbehovet för kablar påverkas av lokaliseringen av kundanslutningar samt beställda effekter och behöver därför samordnas med Ellevio i ett tidigt skede.

Vid planering av etappvisa byggskedet samt pågående och kommande detaljplaner i närområdet krävs särskild samordning av elförsörjningen. Behov av tillfälliga elanläggningar ska samordnas med Ellevio och beställas i god tid inför respektive etapp. Det är även viktigt att utrymmen för tillfälliga elanläggningar reserveras i dialog med Ellevio.

Ellevio ser ett fortsatt behov av dialog avseende planområdets elförsörjning.

Kommentar: Kommunen har en pågående dialog med Ellevio gällande elförsörjning av tillkommande bebyggelse. Yta för teknisk anläggning säkerställs i kommande detaljplan för angränsande fastigheter inom Åsa restaurangstråk (Åsa 5:155 m.fl.).

87. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. 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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation

eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras

Ändringar

Om det behövs punktats ändringarna här. Tydliggör vilka ändringar som ligger i plankarta respektive beskrivning.

Ida Lennartsson

Verksamhetschef plan

Johanna Vinterhav

Planarkitekt

Kungsbacka kommun
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Granskning av detaljplan för bostäder och verksamhet inom Åsa 5:156 och Åsa 5:14 mfl, Kungsbacka kommun

Kommunens ärendenummer: BN 2024-00368

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med dnr 871-2025 daterat 2025-02-21.

Syftet med detaljplanen

Planen syftar till att göra möjligt för utveckling och omvandling av en del av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt en närliggande fastighet. Den centralt belägna delen av Åsa ska utvecklas och göra möjligt för ett levande centrum i Åsa större delen av året. Detaljplanen ger möjlighet för tillskapande av bostäder, lokaler för kommersiellt bruk samt tillhörande parkeringsplatser. Planområdet inkluderar även Varbergsvägens parallellväg i syfte att klargöra huvudmannaskapet för denna.

Länsstyrelsens synpunkter

- prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända

förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Josefine Carlsson med planarkitekt Peter Svelenius som föredragande. I den slutliga handläggningen har också biträdande enhetschef miljövårdsenheten Annakarin Sandholm medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.