SAMRÅDSHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för skola inom del av Åsa 5:246 i Åsa

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en skola inom fastigheten. Skolan ska kunna nyttjas av föreningar och liknande under kvällar och helger. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny anslutningsväg från Kläppavägen som ska fungera som angöring både till skolan och till eventuella framtida områden innanför skolan.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny skola i Åsa med kapacitet för cirka 600 elever. Platsens läge har sedan tidigare utretts i samband med en lokaliseringsutredning för att ta reda på var inom Åsa en ny skola kan anläggas. Platsen består i dag brukad jordbruksmark och ägs till största delen av Kungsbacka kommun.

Eftersom skolan inte nyttjas på kvällar och sommar finns det en nytta med att möjliggöra för att lokalerna kan nyttjas under kvällar, helger och sommar. Därför möjliggör detaljplanen även för användningen besöksanläggningar med syftet att låta föreningar och liknande nyttja skollokalerna då dess är lediga. För att kunna ta sig till skolan ska en ny gång- och cykelväg byggas ut i den södra delen som kopplar ihop planområdet med övriga delar av Åsa. En ny anslutningsväg tillskapas från Kläppavägen som ska fungera som angöring både till skolan och till eventuella framtida områden bortanför skolan.

Ida Lennartsson
Planchef

Björn Vikström
Planarkitekt

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för skola inom del av Åsa 5:246

Diarienummer: BN 2022-00005

Påbörjad 2022-01-20

Handläggare: Björn Vikström, planarkitekt, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se 0300 83 50 13

Handläggare: Jakob Lundwall, exploateringsingenjör, jakob.lundwall@kungsbacka.se, 0300 83 40 61

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2009:500 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-06-09
- Plankarta med bestämmelser, 2023-06-09
- Illustrationskarta, 2023-06-09
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)

Planeringsunderlag

Kommunala

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022
- Fördjupad översiktsplan för Åsa, 2013
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-12-07
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. 2023-06-09

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2023-06-01
- Trafikanalys, Afry, 2023-04-18
- Social konsekvensanalys, Kungsbackas kommun, 2023-01-09
- Bullerutredning, Ramboll, 2022-10-26
- Trafikutredning, Afry, 2022-10-14
- Lokaliseringsutredning, Kungsbackas kommun, 2021-06-29
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2011-07-06

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

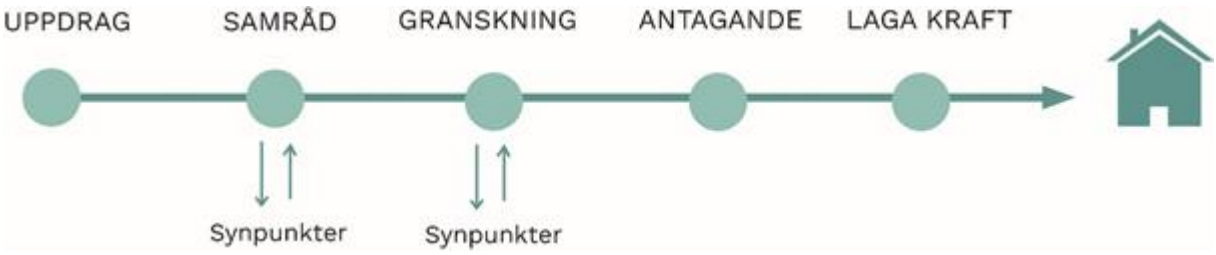
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte ... 2
Syfte ... 2
Sammanfattning av detaljplanen ... 2
Ärendeinformation ... 3
Planhandlingar ... 3
Planeringsunderlag ... 3
Kommunala ... 3
Utredningar ... 3
Planprocessen ... 4
Vad är en detaljplan? ... 4
Detaljplanens innebörd ... 7
Nuläge ... 7
Hela detaljplanen ... 7
Allmän plats ... 8
Kvartersmark ... 9
Genomförandetid ... 9
Planbestämmelser ... 10
Användning av mark och vatten ... 10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats ... 10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 11
Genomförandefrågor ... 13
Organisatoriska frågor ... 13
Mark- och utrymmesförvärv ... 14
Fastighetsrättsliga frågor ... 15
Tekniska frågor ... 16
Ekonomiska frågor ... 18
Prövning enligt annan lagstiftning ... 20
Planeringsförutsättningar ... 21
Kommunala ... 21
Riksintressen ... 22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 23

Miljökvalitetsnormer ... 23
Mark och natur ... 24
Hälsa och säkerhet ... 25
Geotekniska förhållanden ... 26
Hydrologiska förhållanden ... 26
Social hållbarhetsanalys ... 27
Bebyggelseområden ... 27
Kulturmiljö ... 27
Service ... 27
Gator och trafik ... 28
Teknisk försörjning ... 28
Konsekvenser ... 32
Fastigheter och rättigheter ... 32
Natur ... 32
Miljö ... 33
Miljökvalitetsnormer ... 33
Hälsa och säkerhet ... 34
Sociala konsekvenser ... 34
Riksintresse ... 35
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 35
Trafik ... 35
Nollalternativ ... 36

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Idag utgörs planområdet av jordbruksmark. Marken är plan och genom området finns ett dike. Planområdet gränsar i söder och väster mot de statliga vägarna Kläppavägen och Varbergsvägen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra delen av Åsa och omfattar del av fastigheterna Åsa 5:246 och Åsa 3:339. Planområdet består idag av jordbruksmark på cirka 2,6 hektar. Fastigheten Åsa 5:246 ägs av Kungsbacka kommun medan Åsa 3:339 ägas av ett bolag.

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en ny skola med plats för upp till 600 barn. I detaljplanen ingår även en ny infartsväg som utformas med möjlighet att förlängas vidare norrut vid en framtida exploatering.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner samt den fördjupade översiktsplanen.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Skolbyggnaderna placeras längs Kläppavägen och Varbergsvägen för att skapa en bullerskyddad gård innanför. Skolan tillåts vara upp till 3 våningar hög för att möjliggöra tillräcklig friyta. Idrottshallen placeras i planområdets norra del, fristående från övriga skolbyggnader för att skolgården inte ska upplevas som instängd samt för att möjliggöra insyn och rörelsestråk.

Vy av tänkt skola ovanifrån.

Vy av tänkt skolan från korsningen Varbergs- och Kläppavägen

Vy av tänkt skola ovanifrån.

Vy av tänkt skola från tilltänkt infart.

Allmän plats

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via en ny infart från Kläppavägen. Infartsvägen utformas för att kunna förlängas norrut vid ytterligare exploatering i området.

Gång- och cykelvägar

Ny gång- och cykelväg möjliggörs längs Kläppavägen och utformas för att kunna förlängas österut mot järnvägsstationen i samband med ytterligare exploatering av området. En gång- och cykelväg planeras även längs den nya infartsvägen.

Natur

I norra delen av planområdet planläggs ett cirka 300 kvadratmeter stort område med användningen natur. Inom detta ska en damm placeras. Dammen ska utformas så att den utgör kompensation för de biotopskyddade diken som tas bort i samband med detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås delat huvudmannaskap för allmän plats, för att kommunen ska ha rådighet och skötselansvar för ytor likt damm. Även ytor med användningen GCVÄG föreslås ha kommunalt huvudmannaskap. Idag ansvarar kommunen för skötseln av befintligt huvudnät för gång- och cykelvägar i Åsa. Nu föreslagna gång- och cykelvägar ansluter till detta befintliga vägnät.

För gatumark (GATA) föreslås enskilt huvudmannaskap. Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för gatumarken.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för gatumarken även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något av skälen kan dock på egen hand inte anses utgör tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannaskapet på de boende.

Kvartersmark

Skola och besöksanläggningar

Skolbyggnaderna ska utformas på ett sådant sätt att de kan nyttjas av andra under de tider då det inte bedrivs undervisning i skolan. Tanken är att föreningar ska kunna nyttja exempelvis idrottshall, specialsalar och samlingsrum för olika ändamål för att gynna idrott och kulturliv samt skapa mötesplatser för alla olika grupper i samhället.

Enligt Kungsbackas ”Anvisningar för dagvatten” (2022-06-01) ska fördröjning/utjämning av dagvatten ske på kvartersmark om den hårdgjorda ytan inom fastigheten är större än 1000 m². Det innebär att fördröjning av dagvatten behöver ske inom skolans fastighet. Denna skulle med fördel kunna integreras i skolgården i form av en torr damm. Vidare kan fördröjning av dagvatten ske i form av magasin vid parkering till skolan och vid skolans entré i söder.

Skolbyggnaderna ska placeras så att det inte skapas instängda områden och höjdsättning av marken ska ske så att skyfallsvattenleds bort från byggnaderna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

SKOLA

Användningen SKOLA syftar till att möjliggöra en skola samt idrottshall för att tillgodose behovet av utbildningsplatser inom orten.

BESÖKSANLÄGGNINGAR

Användningen BESÖKSANLÄGGNINGAR är ett komplement till användningen SKOLA som syftar till att möjliggöra samnyttjande av lokalerna över dygnet och året. Att möjliggöra för exempelvis föreningar att nyttja lokalerna på kvällar och helger gynnar den sociala hållbarheten genom att det ökar tryggheten på platsen, skapar nya mötesplatser och ökar möjligheterna att utöva fritidsintressen.

GATA

Användningen GATA syftar till att säkerställa en angöringsväg till skolan. Gatan är placerad och avses utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas vid en fortsatt exploatering av intilliggande fastigheter.

GC-VÄG

Användningen GC-VÄG syftar till att säkerställa trygga och säkra gång- och cykelbanor längs området. Detta är extra viktigt för att säkerställa barns möjlighet att själva ta sig till skolan på en säker skolväg. Längs Kläppavägen avser ytan även inrymma en trädrad med syfte att bland annat skapa bättre mikroklimat för gående och cyklister, bidra till värmereducering i byggnaderna samt skapa ett stadsmässigt gaturum för att koppla samman planområdet med ett växande Åsa.

NATUR

Användningen NATUR syftar till att säkerställa en yta för en damm med motivet att kompensera för de biotopskyddade diken som tas bort.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a_1 – huvudmannaskap

Bestämmelsen a_1 ”huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen” syftar till att tydliggöra att huvudmannaskapet för användningen GATA är enskilt. Anledningen varför GATA ska vara enskilt har sin bakgrund i att kommunen gör bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för gatumarken även i de nya planerna som upprättas inom den aktuella kommundelen.

U_1 – markreservat för allmännyttiga ledningar

Bestämmelsen u_1 “markreservat för allmännyttiga ledningar” syftar till att säkerställa tillräcklig yta för att kunna anlägga och sköta allmännyttiga ledningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta tillåtna byggnadsyta (BYA)
Högsta tillåtna BYA är 5 500 kvadratmeter för att säkerställa yta för skolans och idrottshallens behov idag samt med möjlig framtida utbyggnad. Begränsningen av BYA syftar även till att säkerställa tillräcklig yta för utemiljö.

Högsta nockhöjd är 17 meter
Högsta tillåtna nockhöjd är satt för att möjliggöra 3 våningar samt för att ge utrymme för träbjälklag samt en takvinkel som möjliggör solceller.

Prickmark
Prickmarken längs fastighetsgränsen syftar till att byggnader inte ska placeras för nära gränsen och på så sätt påverka sikt på gång- och cykelvägar samt bilvägar eller negativt påverka möjligheten att nyttja intilliggande fastighet.

Prickmarken i planområdets sydvästra hörn syftar även till att säkerställa en friyta som kan nyttjas som välkomnande torgyta vid skolans entrépunkt.

Prickmarken längs Varbergsvägen i planområdets västra kant ska även säkerställa att det finns utrymme för bullerskydd.

Prickmarken längs med planområdet norra gräns syftar till att säkerställa yta för allmännyttiga ledningar.

m_1 – tillåtna bullernivåer
Bestämmelsen m ”Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dB.” syftar till att skapa en god utemiljö för skolbarnen.

f_1 – utformning av bullerskydd
Bestämmelsen f_1 ”Bullerskydd ska i huvudsak utformas genomsiktligt” syftar till att skapa trygghet genom insyn på skolgården då det motverkar instängda och dolda platser i de delar där bullerskydd behöver uppföras för att skapa en god utemiljö.

Utfartsförbud
Utfartsförbud mot GCVÄG längs Kläppavägen samt längs 50 meter på den nya gatan, närmast korsningen med Kläppavägen syftar till att styra biltrafiken till skolan till ett läge där den inte påverkar trafikflödena eller trafiksäkerheten negativt.

b_1
Minst 50% av skolgården ska vara genomsläpplig. Syftar till att säkerställa inte hela skolgårdsytan hårdgörs och på så sätt minska dagvattenavrinningen från planområdet.

b_2
Skolgård och parkeringsytor ska utföras på ett sådant att de även fungerar som fördröjningsytor för dagvatten. Syftar till att säkerställa att dagvattenhantering likt underjordiska magasin och torr damm kan anläggas inom planområdet.

U_1 – markreservat för allmännyttiga ledningar

Bestämmelsen u_1 “marreservat för allmännyttiga ledningar” syftar till att säkerställa tillräcklig yta för att kunna anlägga och sköta allmännyttiga ledningar.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Åsa 5:246 som ägs av Kungsbacka kommun samt Åsa 3:339 som ägs av ett bolag.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för gång- och cykelväg och parkmark och enskilt huvudmannaskap för gata (infartsgatan).

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av gång- och cykelväg längs Kläppavägen samt parkmark.

Exploatören eller fastighetsägarna inom planområdet är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gata, infartsvägen. Efter utbyggnaden bör anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening som får ansvar för den framtida förvaltningen.

Ansvar för vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Byggnader inom Åsa 5:246 kommer att anslutas till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Kommunen ansvarar för drift av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Kommunen ansvarar även som fastighetsägare för dagvattenanläggningar inom kvartersmark. De ytor inom kvartersmark som behövs för att hantera dagvatten kommer att upplåtas med servitut till en kommunal fastighet, för att säkra att kommunen har rådighet till dessa ytor oavsett om Åsa 5:246 någon gång i framtiden skulle byta fastighetsägare. Förvaltningen för service ansvarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Det kommer inte att tecknas ett exploateringsavtal för den aktuella detaljplanen eftersom kommunen är fastighetsägare och exploatör.

Avtalsservitut

De dagvattenanläggningar som är belägna inom kvartersmark bör säkerställas genom servitut. Kommunen har rådighet till kvartersmarken som ägare av Åsa 5:246 men för att säkra rådigheten över ytorna för dagvattenhantering långsiktigt kan ett avtalsservitut komma att tecknas som belastar Åsa 5:246, och är till förmån för en annan kommunal fastighet.

Avtal angående markförvärv och upplåtelse av mark

Genomförandet av detaljplanen förutsätter en marköverföring från del av Åsa 3:339 till kommunens fastighet Åsa 5:246. Den mark som ska överföras från Åsa 3:339 till Åsa 5:246

är i plankartan planlagd som gång- och cykelväg (kommunal allmän plats, gc-väg). Överenskommelse om fastighetsreglering ska vara undertecknad innan detaljplanen antas.

Del av Åsa 3:339 kommer att upplåtas till gemensamhetsanläggning för infartsväg. Ett avtal bör tecknas med ägare till Åsa 3:339 som behandlar frågan om upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning.

Avtal med Trafikverket

Ett avtal bör tecknas mellan Trafikverket och kommunen avseende utförande och kostnader för de övergångsställen (utanför detaljplanen) som föreslås för trafiksäkra passager över Trafikverkets väg Kläppavägen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom planområdet finns ett avtalsservitut (aktnummer D201600289268:1.1) för kraftledning till förmån för en fastighet som ägs av Ellevio AB. Elledningarna som omfattas av detta avtalsservitut kommer att behöva flyttas till följd av detaljplanen. Därmed kommer ett nytt avtalsservitut att tecknas mellan kommunen som fastighetsägare till Åsa 5:246 och en fastighet som ägs av Ellevio AB, alternativt kommer det befintliga avtalsservitutet att ändras.

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

Tidplan

Inflyttning i den nya skolan är beräknad till hösten 2026. Bedömd byggstart är uppskattad till hösten 2024.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen anger delat huvudmannaskap. Det innebär att viss del av den allmänna platsmarken är kommunal och att viss del av den allmänna platsmarken är enskild.

Kommunalt huvudmannaskap

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Del av Åsa 3:339 kommer att planläggas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I övrigt äger kommunen som markägare till Åsa 5:246 all den mark som kommer att planläggas med kommunalt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för den som ska vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, att lösa in eller förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt till den mark som utgör allmän plats.

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap upplåts vanligtvis till en gemensamhetsanläggning, där fastigheterna inom planområdet är delägare. Det blir då fastighetsägarna gemensamt som får ansvar för att äga och förvalta den allmänna platsen. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas av en samfällighetsförening.

De fastigheter som berörs av upplåtelse för gemensamhetsanläggning som ska förvalta allmän plats med enskilt huvudmannaskap är Åsa 5:246 och Åsa 3:339.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd. Det är även möjligt med andra lantmäteriåtgärder, till exempel fastighetsreglering.

Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter ska inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning.

Ledningsrätt bör bildas för nya allmänna ledningar inom området.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Infartsvägen (gata) till skolan är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och ska därför upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Infartsvägen planeras även kunna fungera som infartsväg för den kommande detaljplanen för bostäder norr och öster om Åsa 5:246. De fastigheter som bör delta i gemensamhetsanläggningen är kommunens fastighet Åsa 5:246 och Åsa 3:339. Åsa 5:246 och Åsa 3:339 kommer att behöva upplåta mark till gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

Inom Åsa 5:246 finns ett befintligt avtalsservitut för elledning till förmån för en fastighet som ägs av Ellevio som kommer att påverkas av detaljplanen. Elledningarna kommer att behöva

flyttas och därmed kommer antingen ett nytt avtalsservitut att tecknas, alternativt kommer befintligt avtalsservitut att ändras.

Ett avtalsservitut kan komma att upplåtas för dagvattenanläggningar inom kvartersmarken inom Åsa 5:246, till förmån för en kommunal fastighet. Detta för att långsiktigt säkra kommunens rådighet över ytorna för dagvattenanläggningarna inom kvartersmarken.

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

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag som inte längre är aktivt, Åsa by tf 1924, är beläget inom och intill planområdet. Under planarbetet ska det undersökas hur dikningsföretaget ska hanteras.

Tekniska frågor

Gång- och cykelväg

Detaljplaneförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg ska byggas ut. Gång- och cykelvägen är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för att anlägga och sköta anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Förvaltningen för service ansvarar för att utföra och sköta övriga anläggningar inom kvartersmark inom Åsa 5:246.

I detta projekt är det kommunen genom förvaltningen för service som är exploatör och som därmed ska stå för samtliga kostnader. Det kan vara lämpligt att förvaltningen för service utför samtliga gatuanläggningar inom ramen för sitt projekt, även anläggningar inom allmän plats. Detta förutsätts i så fall att ske i nära samarbete med förvaltningen för teknik, som normalt sett ansvarar för att bygga ut anläggningar inom allmän plats.

Infartsgata

Detaljplaneförslaget innebär att en ny infartsväg inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska byggas ut. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vägen som sedan ska upplåtas till en gemensamhetsanläggning som ska ansvara för skötseln.

Parkering

All parkering för den nya skolans behov ska anordnas av förvaltningen för service inom kvartersmark.

Naturmark

Den mark som är planlagd som allmän plats (med kommunalt huvudmannaskap) NATUR ska vara en damm. Förvaltningen för teknik ansvarar för anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Ledningsflytt

Ellevio AB har elledningar inom planområdet som till följd av detaljplanen behöver flyttas. Avtal ska tecknas mellan Ellevio AB och Kungsbacka kommun med anledning av ledningsflytten.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

Förvaltningen för service ansvarar för att kontakta Ellevio AB för anslutning till deras elnät och för att diskutera lämplig anslutningspunkt och övriga villkor för anslutning.

Tele och fiber

Förvaltningen för service ansvarar för att kontakta Kungsbacka bredbandsnät för att diskutera lämplig anslutningspunkt och övriga villkor för anslutning.

Vatten och avlopp

Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom allmän plats bekostas av VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Förvaltningen för service ansvarar för anläggande och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark inom Åsa 5:246.

Inför byggnation ska förvaltningen för service kontakta förvaltningen för teknik för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Mer information om anslutningspunkter och planerad utbyggnad för vatten och avlopp står under kapitlet Teknisk försörjning.

Dagvatten inom kvartersmark

Kommunen genom förvaltningen för service är skyldig att ordna erforderlig fördröjning och rening av dagvatten från skolbyggnad, skolgård och parkeringsanläggningar. Fördröjning ska anordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet.

Anläggningar utanför planområdet

Till följd av detaljplanen bedöms det behövas två nya övergångsställen utanför detaljplaneområdet för trafiksäkra passager över Trafikverkets väg Kläppavägen. Trafikverket behöver godkänna föreslagna övergångsställen och ett avtal bör tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Ekonomiska frågor

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dessa anläggningar är gång- och cykelväg, en öppen damm samt dagvattenanläggningar.

En gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bör bildas för att tydliggöra ansvarsfördelning och förvaltning av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Fram till dess att gemensamhetsanläggningen bildas ansvarar kommunen genom förvaltningen för service för skötseln av infartsvägen.

Drift vatten och avlopp

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen genom förvaltningen för service står för samtliga kostnader som uppkommer vid planens genomförande såväl inom som utanför planområdet.

Service bekostar till exempel uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård, anläggande av öppen damm (inom allmän plats, naturmark), infartsväg, gång- och cykelväg, parkeringsanläggningar, diken och dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt bullerskärmar. Service får även kostnader för bygglov, lantmäteriförrättning, flytt av ledning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, VA med mera.

Service bekostar även utbyggnad av allmän plats samt alla nödvändiga åtgärder vid Kläppavägen, utanför planområdet, till exempel säkra passager över vägen.

Service får kostnader för drift och underhåll av samtliga byggnader, vägar, dagvattenanläggningar och andra anläggningar inom kvartersmarken, enligt ovan.

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, nya VA-ledningar fram till skolfastigheten samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för drift och underhåll av gc-väg inom allmän plats samt för naturmark med öppna dagvattenanläggningar och dagvattenanläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplaneförslaget innebär att del av infartsvägen (enskild allmän plats, gata) blir belägen inom Åsa 3:339. Därmed kommer mark inom Åsa 3:339 att upplåtas att förvaltas av en gemensamhetsanläggning.

Förslaget innebär även att gång- och cykelvägen (kommunal allmän plats, gc-väg) till viss del kommer att bli belägen inom Åsa 3:339. Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Åsa 3:339 och Åsa 5:246 behöver tecknas för att överlåta den kommunala allmänna platsen till den kommunalägda fastigheten Åsa 5:246.

Inom Åsa 3:339 som är grannfastighet till skolfastigheten Åsa 5:246 ska det påbörjas ett detaljplanearbete för bostäder. Infartsgatan och gc-vägen för skolan är tänkta att kunna fungera som infart även för eventuellt kommande bostadsområde inom Åsa 3:339.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Åsa, som är en prioriterad ort i Kungsbacka kommun. Genomförande av detaljplanen omfattar i första hand åtgärder inom kvartersmark och allmän plats. Kommunen bedömer att projektet är genomförbart.

Tabellen nedan redovisar vilka kostnadsposter respektive part ansvarar för.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Kommunen, förvaltningen för Service	Planavgift
Kommunen	Utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap (infartsgatan)
Ägare till Åsa 5:246 (Kommunen) samt ägare till Åsa 3:339	Drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap (infartsgatan)
Ägare till Åsa 5:246 (Kommunen) samt ägare till Åsa 3:339	Inlösen av rättighet (allmän plats, utrymme gemensamhetsanläggning)
Kommunen	Utbyggnad av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, förvaltningen för teknik	Drift och underhåll av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Kommunen, förvaltningen för service	Anslutningsavgifter VA, el, bredband m.m.
Kommunen, förvaltningen för service	Flytt av befintliga ledningar
Kommunen	Tillstånd och dispenser (exempelvis biotopskydd)
Kommunen	Lantmäteriförrättning, bildande av gemensamhetsanläggning, fastighetsreglering (överenskommelse med Åsa 3:339) av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt eventuell ledningsrättsförrättning för allmänna ledningar
Kommunen, förvaltningen för Service	Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark

Kommunen, förvaltningen för Service	Utbyggnad av nödvändiga anläggningar utanför planområdet (övergångsställe vid Kläppavägen)

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken

Detaljplanens genomförande kräver en dispens för det generella biotopskyddet (7 kap MB). Diket i nordöstra delen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd. Eftersom diket kommer tas bort strävar kommunen efter att utföra en kompensationsåtgärd, i det här fallet i form av en damm.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Kommunen ansvarar för att söka och bekosta erforderliga tillstånd och dispens för framtagandet av detaljplanen. Under planarbetet har det framkommit att det behövs dispens för ett biotopskyddat dike inom planområdet.

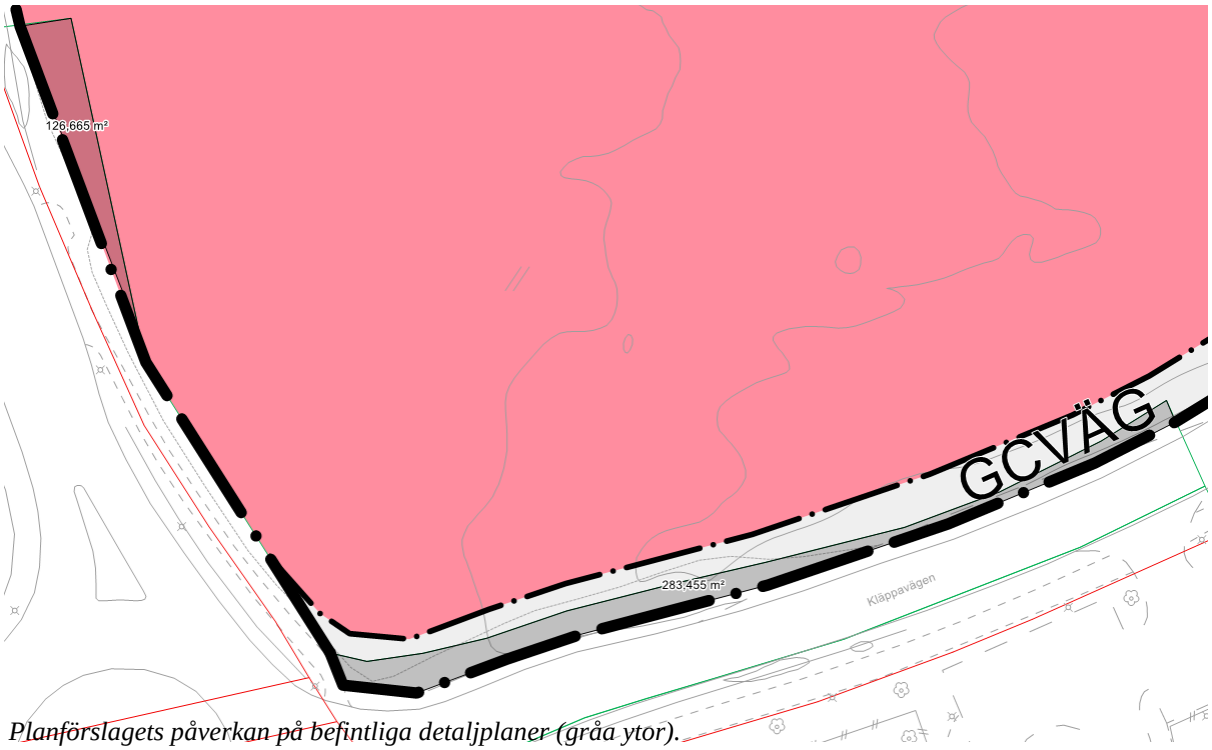
Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. I planområdets södra samt västra delar påverkas detaljplan Ö 58A antagen 1992. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Mot Kläppavägen i söder påverkas ca 280 kvm som är idag planlagd som ”Gräsplanerat skyddsområde som underhålles”. Denna yta förslås planläggas som CG-väg. I väster, mot Varbergsvägen, påverkas knappt 130 kvm som i gällande detaljplan är planlagt som ”Trafikområde”. Denna yta föreslås planläggas för skol- och besöksändamål.

I de delar den nya detaljplanen överlappar den gamla detaljplanen Ö 58A ersätter den nya detaljplanen den gamla. Ö 58A fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Planförslagets påverkan på befintliga detaljplaner (gråa ytor).

Lokaliseringsutredning

En lokaliseringsutredning har gjorts där sju olika platser i Åsa har studerats för en ny skola med tillhörande idrottshall. Platserna utvärderades utifrån tillgänglighet, risker, tillgänglig yta, samstämmighet med den fördjupade översiktsplanen samt möjlighet att hålla tidplanen. Två av de sju platserna bedömdes vara realistiska alternativ där fastigheten Åsa 5:246 var det som bäst följde den önskade utvecklingen av Åsa.

Kommunstyrelsen gav 2021-08-24 §206 uppdraget att pröva lokalisering av ny skola inom den föreslagna platsen.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-10 §309 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-06-21 §159 att lämna planbesked för bostads- och verksamhetsändamål inom fastigheterna Åsa 3:14 och Åsa 5:219. Dessa fastigheter ligger i direkt anslutning till nu aktuellt planområde.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger inom ”utvecklingsort” Åsa i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022. Åsa är utpekad som en av tre prioriterade utvecklingsorter i kommunen. Det är inom dessa tre orter som större delen av kommunens tillväxt kommer att ske. Detaljplanen följer översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen för Åsa beskriver en vision om att orten fortsatt ska vara en levande och livlig del av kommunen. För att uppnå detta lyfts fyra huvudstrategier fram:

- Ett attraktivt stråk mellan stationen, centrum och stranden
- Mångfald av bostäder och företag
- Åsa ska locka året runt
- Från bilberoende till hållbara resor

Placeringen av den nya skolan har direkt påverkan på möjligheten att skapa ett attraktivt stråk mellan stationen och centrum samt möjligheten att minska bilberoendet till förmån för hållbara resor. Även de övriga två målen påverkas indirekt av en ny skola i orten.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Ingen av de statliga vägarna Kläppavägen och Varbergsvägen intill planområdet är utpekade som riksintresse för kommunikation. Varbergsvägen är omledningsväg för E6 som är ett utpekat riksintresse.

Rörligt friluftsliv

Fastigheten, tillsammans med hela Åsa tätort, ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområdet utgörs idag av jordbruksmark och är idag inte tillgängligt för friluftsliv.

Kustområdet i Kungsbacka kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Högexploaterad kust

Planområdet och hela Åsa tätort ingår i det område som är utpekat som högexploaterad kust.

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består idag av aktivt brukad åkermark och jordbruksmarken bedöms därför som brukningsvärd. Åsa är en prioriterad utvecklingsort i kommunens översiktsplan och aktuellt område är utpekat för bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Åsa. I översiktsplanen fastslås att ny bebyggelse prioriteras framför bevarandet av jordbruksmark inom utvecklingsorter. En utveckling av Åsa i linje med den fördjupade översiktsplanen bedöms utifrån många olika samhällsplaneringsaspekter. En utveckling av skola inom området bedöms väga tyngre än intresset av att bevara jordbruksmarken med anledning av den samhällsutveckling skolan bidrar till.

Behovet av en ny skola i Åsa är stort och bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. En lokaliseringsutredning har gjorts där ett flertal platser studerats utifrån bland annat tillgänglighet, risker och hur platsen uppfyller ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen. Aktuellt läge bedömdes som mest lämpat då det ligger direkt i anslutning till befintlig bebyggelse med god tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik. Läget intill befintlig bebyggelse medför flera positiva effekter ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Bland annat finns goda möjligheter för barn att själva ta sig till skolan och möjligheten att samnyttja lokalerna på kvällar och helger bidrar till en ökad trygghet. Närheten till befintliga skolor kan medföra samverkanseffekter.

Övriga alternativa platser som studerades i lokaliseringsutredningen består också mestadels av jordbruksmark då det är den markanvändning som dominerar kring Åsa. Detta innebär att möjlighet att ianspråkta mark som inte är jordbruksmark är begränsad. Omvandling av redan exploaterad mark inom tätorten är inte möjlig då det inte finns tillräckligt stora ytor för skolans behov tillgängliga. Platsen pekades i lokaliseringsutredningen ute som den mest lämpliga utifrån att den är optimal utifrån sin närhet till både Åsa centrum och Åsa station och ger en möjlighet att direkt få ett naturligt sammanhang med bostäder. Platsen stödjer också en samhällsutveckling i enlighet med visionen i FÖP Åsa och visar tydligt kommunens ambition gällande utveckling mellan Åsa centrum och stationen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. I Åsa finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.

I dagvattenutredningen (Sweco, 2023-06-01) har påverkan på MKN för recipienten beräknats. Recipient för dagvattnet är Vendelöarkipelagen. Ekologisk status i recipienten har klassats som måttlig. Kemisk status uppnår ej god och är en övergripande klassificering för Prioriterade ämnen.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av jordbruksmark. Området består av åkermark som varit uppodlad under lång tid. Eftersom stallört förekommer i direkt anslutning till området kan det tänkas att tillförseln av näring varit begränsad. Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan utgörs de naturvärde som finns platsen av diket och omgivande växtlighet, i huvudsak bladvass, vilket har värde för vattenanknuten flora och fauna. Det större diket bedöms ha värden för groddjur i och med dess storlek vilket medför att det är vattenhållande större delen av året.

Då diket kommer att tas bort föreslås att en damm uppförs som kompensationsåtgärd. Dammen får inte påverkas av dagvattenhanteringen inom planområdet och ska därför uppföras fristående från övrig dagvattenhantering. Det är viktigt att dammen har ett tillräckligt djup för att den ska vara vattenhållande under hela året. Av säkerhetsskäl ska ett staket eller liknande uppföras runt dammen för att förhindra risken för olyckor. Staket bör samtidigt utformas på sådant sätt att groddjur kan ta sig till och från dammen.

Landskap och rekreation

Planområdet gränsar till tätortens bebyggelse och består av jordbruksmark. Det bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden då marken inte är tillgänglig för allmänheten. Marken är platt och jordbrukslandskapet är öppet.

Ekosystemtjänster

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

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

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

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

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

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Inom planområdet finns idag i huvudsak försörjande ekosystemtjänster i form av matproduktion på jordbruksmarken. Diket som är beläget inom planområdet erbjuder också en stödjande ekosystemtjänst genom det biologiska värdet diket har för exempelvis groddjur, fåglar och andra vattenanknutna djur och växter. Diket bidrar också med reglerande ekosystemtjänst genom den vattenreglerande funktion diket har, genom upptag av dagvatten och vattenutjämning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av Sweco (2023-06-01). Idag finns det inga dagvattensystem inom planområdet, däremot finns dagvattenledningar i anslutning till det sydvästra hörnet av området längs med Varbergsvägen samt i anslutning till Kläppavägen. Dessa kopplas samman sydväst om området och vattnet leds söderut mot Åsa centrum. Ytvattnet från planområdet avleds i nuläget norrut och inte via det befintliga dagsystemet nämnda ovan.

Marken inom planområdet har generellt en svag lutning österut med djupare partier i de centrala samt de nordostliga delarna av området, enligt topografisk analys i SCALGO live. Området är till stor del plant med dike nordost om området. Kraftig växtlighet återfanns i dikena. Dagvatten från området avvattnas idag naturligt norrut till dike med troligt utlopp i havet norr om planområdet.

Dagvattenutredningen konstaterar att höjdsättningen inom planområdet är viktig för att säkerhetsställa att inga instängda ytor uppstår samt för att säkerställa att avledning av skyfall kan ske till dike nordost om området. Höjdsättningen ska även medföra att dagvatten kan avrinna till föreslagna dagvattenanläggningar. Inför granskningsskedet kommer en förprojektering för dagvatten tas fram som även kommer resultera i att bestämmelser om höjd och lutning läggs in i plankartan.

Vidare konstateras att anläggningar för hantering av dagvatten behöver byggas med hänsyn till platsspecifika förhållanden. Grundvattnets nivå har stor inverkan på hur en anläggning för hantering av dagvatten kan utformas. Detta bör kontrolleras inför anläggning.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Varbergsvägen och Kläppavägen. En bullerutredning har tagits fram av Ramboll (2022-10-26). Utredningen visar att beroende på val av form på skolan förväntas de delar som inte skärmas av buller från Varbergsvägen och Kläppavägen att exponeras av ekvivalenta ljudnivåer (dygn) över 50 dBA inom cirka 100 m från Varbergsvägen och cirka 50 m från Kläppavägen. Maximala ljudnivåer över 70 dBA beräknas inom cirka 50 m från Varbergsvägen och cirka 30 m från Kläppavägen. Inom den

del av skolgårdsytan som skärmas av skolbyggnaderna beräknas ekvivalenta ljudnivåer (dygn) under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA.

De delar av skolgården som inte skärmas av byggnader kommer att kräva annan form av bullerskydd för att skapa en god utemiljö för eleverna. Utrymme för bullerskyddsplank finns inom prickad mark längs både Kläppavägen och Varbergsvägen. Bullerskyddsplank ska utformas så att de huvudsakligen är genomsiktliga.

Risk för översvämning

Planområdet är platt. Beroende på hur skolbyggnaderna placeras kan det skapas instängda områden i samband med skyfall. Byggnadernas placering och höjdsättning av marken är därför viktig. Byggnaders golvnivå bör placeras 30 cm över angränsande gata eller grönstråk för att säkerställa avledning av dagvatten vid extrem nederbörd. Närmast huskroppen (inom 3 meter) rekommenderas en marklutning på 5%. Längre ifrån (3 meter) kan en marklutning på 1–2% vara tillräcklig.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger merparten av planområdet inom lågriskområde för radon. En mindre del av planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området avseende byggbarhet (Norconsult 2011-07-06). Under det organiska ytjordskiktet (mulljord) utgörs de naturliga jordlagren överst av ett lager rostfläckig torrskorpelera. Torrskorpan underlagras av lera med en mäktighet. Leran vilar på ett tunt friktionsjordlager på berg. Djup till fast botten uppmättes inom området mellan ca 11 och mer än 37 m. De minsta jordmäktigheterna påträffades i områdets centrala del.

Eftersom markytan inom och i anslutning till området är relativt plan, bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. Inga belastningsförsök har utförts på leran men kan enligt utredningen betraktas som normalkonsoliderad för en grundvattenyta en meter under markytan. Detta innebär att all tillskottsbelastning på markytan kommer att ge upphov till långtidsbundna konsolideringssättningar.

Utredningens rekommendationer är att större och mer sättningskänsliga byggnader preliminärt bör grundläggas på pålar. Lätta och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark, möjligen genom totalkompensation med lättare massor. Inför byggnation rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar i planerade huslägen för bedömning av lerans sättningsegenskaper samt slutligdimensionering av schakt och grundläggning.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenutredningen utförd av Sweco (2023-06-01) redogör för de hydrologiska förhållandena. Nivåerna inom utredningsområdet ligger mellan +3,8 och +4,5. Lågpunkter återfinns enligt SCALGO i stråk från sydväst till nordöst över området. Dessa lågpunkter kunde inte urskiljas visuellt utan detaljplansområdet är till stor del plant. Eftersom ytan brukas som jordbruksmark kan förändringar gjorts under åren vilket medfört att ytan planats ut. Ett

dike återfinns i nordöstra delen av området. Enligt SCALGO Live följer ytavrinningen inte de diken som återfinns inom och i anslutning till området utan leds över åkermarkerna nordöst om detaljplansområdet. I verkligheten följer vattnet delvis det dike som återfinns nordöst om området, vidare norrut för att sedan troligtvis ansluta till det dikningsföretag som återfinns ca 700 meter norr om området.

Inga uppströmsliggande områden tillrinner planområdet. Intilliggande vägar avvattnas via vägdiken.

En översiktlig geoteknisk utredning utfördes av Norconsult 2011. I utredningen uppmättes grundvattennivåerna ligga mellan 1,2 och 2,8 meter under markytan inom området.

Enligt utredningen bedöms jordlagren i området bestå av organiska ytjordskiktet som underlagras av rostfläckig torrskorpelera. Torrskorpan underlagras av lera. Sannolikt är infiltrationskapaciteten låg inom området.

Social hållbarhetsanalys

Kommunen har upprättat en social konsekvensanalys (SKA) för detaljplanen (2023-01-09). Åsa har goda socioekonomiska förutsättningar. I orten finns arbetsplatser, fritidsaktiviteter och service, men det finns en brist på skolplatser. Den stora utmaningen för detaljplaneområdet är att höja tryggheten samt att skapa säkra, trygga och tillgängliga stråk till skolan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt.

Söder om Kläppavägen finns skola och förskola samt verksamheter. Sydväst om planområdet, på andra sidan cirkulationsplatsen finns bostadsbebyggelse i radhusform och lägenheter.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Service

Kommersiell och kommunal service

Direkt söder om Kläppavägen finns Åsa Gårdsskolan samt en förskola. I närområdet finns det ytterligare en skola, Åsaskolan. Båda skolorna är idag för årskurserna F-9 men avsikten är att detta ska förändras när den nya skolan uppförts.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger intill Varbergsvägen och Kläppavägen som båda är statliga vägar. Varbergsvägen är skyltad till 40 km/timmen förbi planområdet med en höjning till 80 km/timmen vid planområdets nordligaste del. Kläppavägen har en hastighet på 40 km/timmen förbi planområdet. I samband med trafikutredningen (Afry, oktober 2022) genomfördes en trafikräkning av svängrörelserna i befintlig cirkulation klockan 16–17 då maxtimmen anses infalla. I bullerutredningen (Ramboll, 2022-10-26) har maxtimmens trafikflöden räknats om till ÅDT (årsdygnstrafik). Detta ger en ÅDT på Kläppavägen för dagens trafik på 4200 fordon. För Varbergsvägen förbi planområdet är motsvarande siffra 8000 fordon. Prognosen för 2040 visar en trafikökning till totalt 5100 fordon per dygn för Kläppavägen och 9800 fordon per dygn för Varbergsvägen.

Längs Kläppavägen har plangränsen lagts minst 2 meter från asfaltskant. Planområdet har anpassats för att ge utrymme för ett vänstersvängfält samt hastighetssäkrade övergångsställen på Kläppavägen. Längs Varbergsvägen ligger plangränsen en meter från dikets bakre krön i den sträcka där diket finns. Resterande sträcka är plangränsen lagd för att ge utrymme för den tidigare busshållplatsen samt gångbanan till denna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg till stationen finns på södra sidan av Kläppavägen, utanför planområdet. Där finns även gång- och cykelväg in till Åsa centrum. Sträckan är en del av Kattegattleden som är en nationell cykelled.

Parkering

Skolans och idrottshallens behov av parkering säkerställs dels genom parkeringsytor inom planområdet och dels genom befintliga parkeringsytor söder om Kläppavägen, vid Åsa Gårdsskolan. Ytorna inom planområdet nyttjas främst för hämtning och lämning och för idrottshallens behov utanför skoltid. Ytorna söder om Kläppavägen nyttjas av skolans personal. Åsa Gårdsskolan samt aktuell förskola kommer genomgå en förändring vilket kommer resultera i att det blir ett överskott på parkeringsplatser för bil.

Cykelparkering anordnas i anslutning till skolans huvudentré samt vid idrottshallen. Det bör finnas väderskyddade platser.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Ölmanäsvägen samt vid Åsa Gårdsskolan. Hållplatserna trafikeras av flera olika busslinjer mot Kungsbacka, Varberg, Fjärås, Ölmanäs och Kyrkobyn. De mest frekventa linjerna går 2–4 gånger i timmen under vardagar och 1 gång i timmen respektive 1 gång varannan timme på helger. Det finns plats för skolbuss vid skolans parkering.

Tågstationen ligger ca 1 km öster om planområdet och trafikeras av Västtågen och Öresundstågen mot Göteborg och Halmstad. Det finns gång- och cykelbana till tågstationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet förslås anslutas till kommunal vattenledning väster om Varbergsvägen. Erforderlig tryckhöjd är cirka 50 meter.

Planområdet föreslås anslutas till befintlig spillvattenledning vid befintlig skola söder om Kläppavägen. Höjdskillnaden mellan planområdet och befintligt ledningsnät medför att spillvatten kommer behöva pumpas med privat spillvattenpump. Ny spillvattenledning planeras anläggas i Kläppavägen och ska enligt tidplan vara klar ca 2026 – 2028, vilken planområdet kommer kunna ansluta till med självfall.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

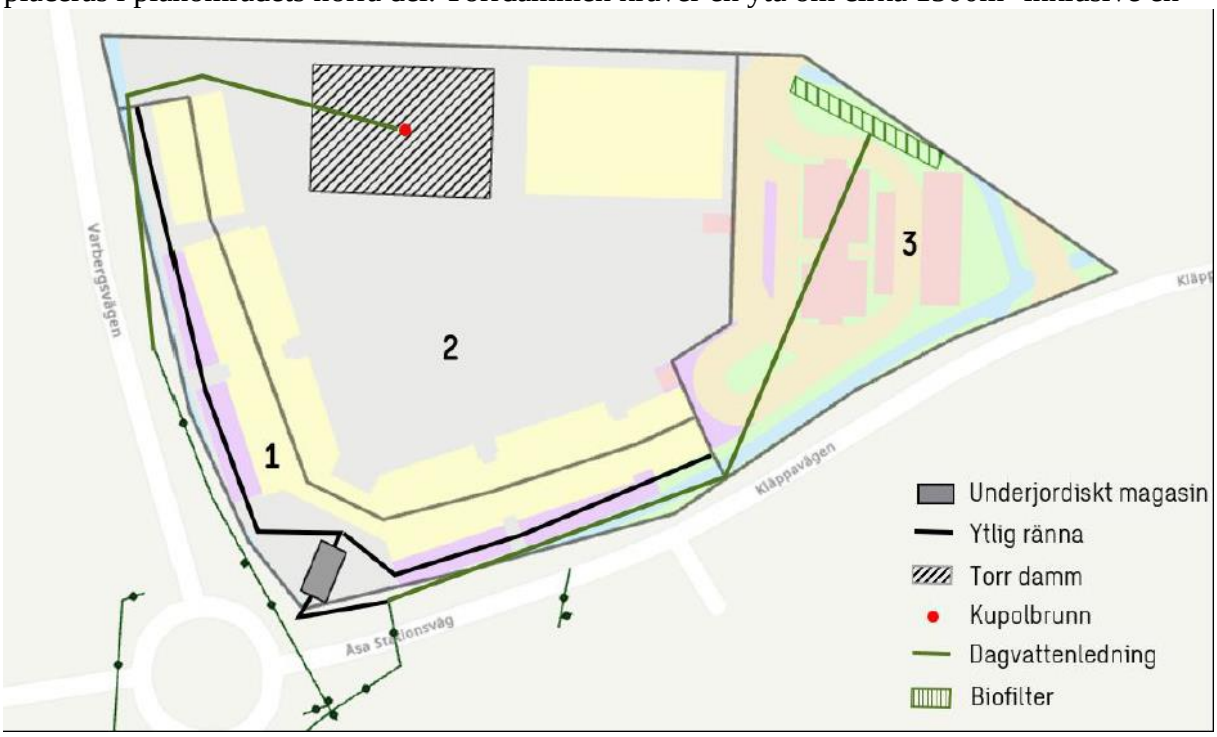
Närmaste brandvattenpost ligger på Åsa Gårdsskolan. Under detaljplanearbetet har räddningstjänsten kontaktats, som önskar kompletterade brandpost i anslutning till den nya infartsvägen till förskolan, i planområdets östra del.

Dagvatten

I detaljplanarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco (2023-06-01). Till följd av exploateringen ökar dagvattenflödet från utredningsområdet (utan fördröjnings- och reningsanläggningar) med cirka 500 liter per sekund vid ett 20-årsregn och klimatfaktor 1,25 i jämförelse med dagens flöde. Då samhället Åsa söder om planområdet historik har haft en problematik med dagvatten och skyfall föreslås fördröjning utformas så att flödet från utredningsområdet inte ska öka gentemot dagensflöden.

Planförslaget innebär att dagvatten inom planområdet kan hanteras, fördröjas och renas i underjordiskt magasin, torrdamm (utformad som multifunktionellyta) och biofilter (Se systemskiss nedan) för att sedan ledas till befintlig dagvattenledning i planområdets sydvästra del.

Underjordiskt magasin (cirka 100 m^3) föreslås anläggas i planområdets sydvästra del, dit takvattnet kan avledas via rännor. Torrdamm, utformad som multifunktionell yta, föreslås placeras i planområdets norra del. Torrdammen kräver en yta om cirka 1500m^2 inklusive en



Förslagen dagvattenhantering för delområde 1,2 och 3.

sluntlutning om 1:4 och maximalt djup på 0,2 m. Biofilter föreslås placeras i planområdets nordöstra del, för fördröjning och rening av dagvatten från parkering.

Med föreslagna dagvattenåtgärder och med föreslagen markanvändning bedöms undersökta kvalitetsfaktorer för Vendelsöarkipelagen inte försämras på ett sätt som medför att verksamheten inte skulle vara tillåten enligt 5 kap. 4 § miljöbalken.

Underjordiskt magasin i bilden nedan kommer att vara beläget inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (gc-väg). Magasinet kommer därmed att anläggas, förvaltas och underhållas av förvaltningen för teknik (VA-kollektivet).

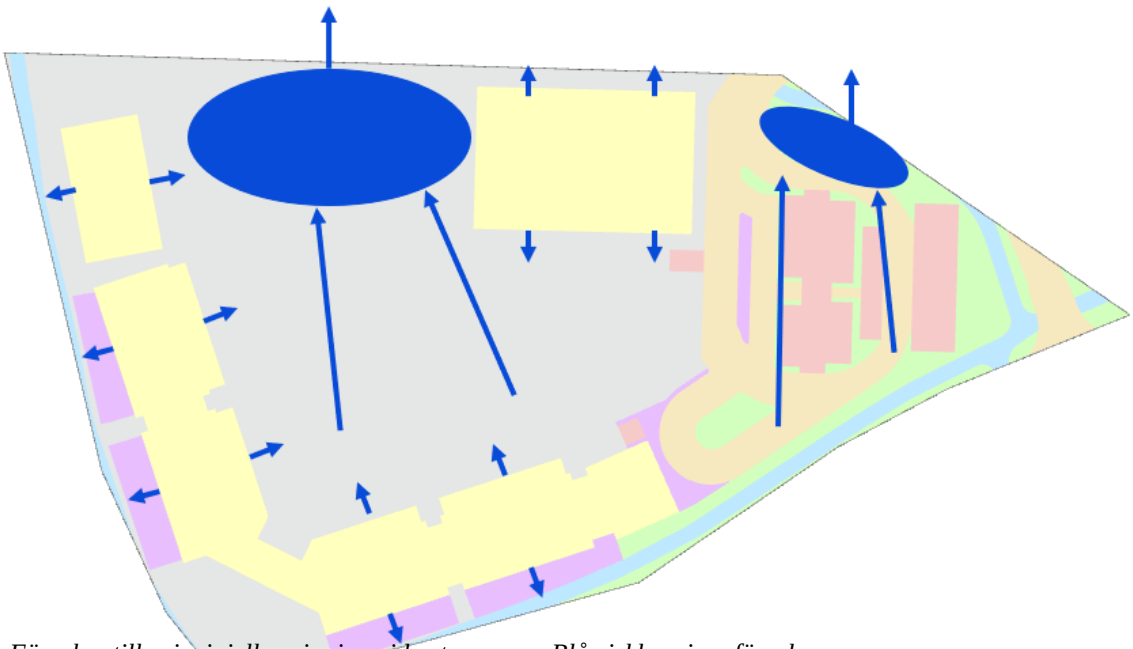
Övriga dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen (som framgår av bilden nedan) kommer att vara belägna inom kvartersmark och kommer därmed att anläggas, förvaltas och underhållas av förvaltningen för service.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten fastighet (Df).

Då topografin inom planområdet är flackt och att höjder i befintligt ledningsnät är givna föreslås dagvattenlösningar och dräneringar inom planområdet att förprojekteras inför granskningsskedet av detaljplanenen. Under detta arbete förprojekteras med fördel även skolans interna spillvattenpump.

Skyfall

Ytavrinnings- och lågpunktsanalysen visar på vattnet inom området idag leds nordost från området, via diken. Lågpunkter har. Lågpunktsvolym inom området har uppmätts till ca 350 m³. Med en beräknad utjämningsvolym i planerad dagvattenlösning om ca 500 m³ kompenseras även denna volym som eventuellt byggs bort ut i samband med exploateringen vilket medför att det inte kommer bli ett ökat flöde nedströms. Höjdsättningen av byggnader



Föreslag till principiell avrinning vid extremregn. Blå cirklar visar föreslagna dagvattenanläggningar

inom området rekommenderas höjdsättningen vara sådan att byggnaderna lägsta golvnivå är belägen 50 cm över närmsta gata eller grönstråk och att marklutningen är 5 % från byggnaden. Höjdsättningen inom planområdet bör också vara sådan att skyfallsvatten kan avledas ut från planområdet. Höjdsättning av planområdet kommer att ses över i samband med granskningsskedet.

Förslag på hur dagvattnet bör avledas ytligt vid skyfall (vid 20-årsregn) visas i figur nedan. Avledningen sker norrut, i samma riktning som befintligt dagvattenflöde till befintlig jordbruksmark. Viktigt är att vägen in till området har lutning norr/nordöst för som möjliggör att skyfallsvattnet kan ta sig över vägen vid kraftiga regn.

Värme

Fjärrvärme finns framdragen till Åsa Gårdsskolan söder om Kläppavägen.

El och tele

Längs Varbergsvägen och Kläppavägen samt mellan Varbergsvägen och planområdets västra gräns finns en underjordiska el- och teleledningar. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ellevio har en underjordisk elledning som går genom planområdet. Denna kommer att behöva flyttas till ett nytt läge. Förslagsvis läggs denna i gång- och cykelvägen.

Bredband

Bredband finns utbyggt direkt söder om Kläppavägen samt väster om Varbergsvägen.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan angöra skolan via skolans parkering. Inom skolans område finns det plats för miljörum. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2018).

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan framgår vilka fastigheter och rättigheter som blir påverkade av detaljplanen.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Åsa 3:339	Ska avstå mark för kommunal allmän plats (gc-väg)
Åsa 3:339	Ska upplåta mark till gemensamhetsanläggning (allmän plats GATA)
Åsa 5:246	Ska avstå mark för kommunal allmän plats (gc-väg)
Åsa 5:246	Ska upplåta mark till gemensamhetsanläggning (allmän plats GATA)
Åsa 5:246, Åsa 3:339	Ska inträda som delägare i ny gemensamhetsanläggning som ska förvalta enskild allmän plats (GATA)
Åsa 5:246	Upplåta servitutsrättighet till förmån för en kommunalägd fastighet för dagvattenanläggningar som ska ingå allmänna dagvattennätet
Avtalsservitut, kraftledning (akt D201600289268:1.1)	Avtalsservitutet kommer att ändras eller upphävas och ersättas med ett nytt avtalsservitut för nytt läge för kraftledning.

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Detaljplanens genomförande påverkar de befintliga dikena som finns i området. Dessa kommer att hanteras inom ansökan om dispens från biotopskyddet och kompenseras genom en öppen damm.

Landskapsbild

Det öppna vidsträckta åkerlandskapet är mosaikartat och småskaligt, uppdelat av gårdsbebyggelse, betesmark och viss uppvuxen vegetation. Byggnaderna med manshus och ekonomibyggnader syns relativt samlande utmed vägar, vilket ger en kulturhistorisk prägel. Odlingslandskapet är väl avgränsat mot norr och nordväst med ett skogsklätt lägre bergsparti. I västlig riktning består landskapet av en blandning av åker- och betesmark. Söder om Kläppavägen och Ölmanäs ringväg ansluter Åsas bebyggelse. Topografiskt utmärks landskapet av mycket svaga nivåskillnader. Sammantaget består området av en varierad landskapsbild.

Förslaget kommer att ha stor påverkan på landskapsbilden. De vidsträckta utblickarna över det öppna åkerlandskapet kommer att försvinna med föreslagen tillkommande bebyggelse. Bedömningen är att även vy mot höjdryggar norr och nordväst om planområdet går förlorad. Föreslagen tillkommande byggnation kopplar samman med befintlig gård i norr samt Åsas bebyggelse, söder om Kläppavägen.

Naturvärden och biologisk mångfald

Planens genomförande innebär en viss minskning av habitat för vattenanknutna organismer som nyttjar diket och dess kantzon som livsmiljö. Genom att skyddsåtgärder och föreslagna kompensationsåtgärder genomförs bedöms konsekvensen som begränsad på naturmiljön.

Åkermarken ersätts av till stor del av byggnader och hårdgjorda ytor. Plantering av träd och växtlighet samt anläggning av damm kan till viss del kompensera för detta. Liten negativ påverkan på växt- och djurliv.

Med en genomtänkt gestaltning och utformning kan dagvattenhanteringen bidra till att bibehålla eller skapa olika ekosystemtjänster. De förslag på systemlösningar för dagvatten som förekommer i dagvattenutredningen är de öppna anläggningarna våt damm, svackdike samt/eller makadamdike. Öppna anläggningar kan bidra till flera ekosystemtjänster. De främsta är utjämning av flödestoppar, avledning och rening av förorenat vatten. Beroende på utformning kan de även bidra till ökad biologisk mångfald, ökade estetiska värden och kan hindra övergödning då våtmarker utgör kvävefälla. Sociala och pedagogiska värden kan även ses om området används i skolundervisningen.

Anläggningarna kan med fördel kombineras med trädplantering samt annan vegetation som kan medföra att ytterligare ekosystemtjänster kan erhållas, såsom klimatreglering, förbättrad luftkvalitet, ökad kolbindning, ökade livsmiljöer och biologisk mångfald samt estetiska värden. Vattenreningsförmågan förbättras också med trädens rötter. Blommande träd, buskar och örter är även viktiga livsmiljöer för pollinerande insekter. Pollinatörer spelar en stor roll i ekosystemet och i den biologiska mångfalden. Valet av vegetation är avgörande för vilka ytterligare ekosystemtjänster som gynnas.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Dagvatten

Detaljplanen kräver fördröjning av dagvatten för att inte belasta befintligt dagvattensystem genom Åsa. Inför granskningsskedet ska höjdsättning av marken läggas till i plankartan så att skyfallsvatten breddar mot norr. Förutsatt att detaljplanen genomförs i enlighet med intentionerna bedöms den inte påverka dagvattensituationen i Åsa negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Föroreningshalter från föreslagen exploatering med rening beräknas underskrida riktvärden i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner samt riktvärden och målvärden i Göteborg stad för samtliga studerade ämnen.

Den generella bedömningen är att planområdet kommer att ha mycket liten till ingen inverkan på rådande status i recipienterna eller deras möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN). Bedömningen görs med hänsyn till att beräknade föroreningsmängder är lägre för föreslagen exploatering med rening än för befintlig markanvändning för majoriteten av de undersökta ämnena. Påverkan bedöms vidare ha liten påverkan på status i recipienterna med hänsyn till planområdets ringa storlek i förhållande till det totala avrinningsområdet till recipienten.

Avståndet från planområdet till recipienten är även stort, eventuella föroreningar från planområdet kan förväntas avlagras och/eller infiltreras under vattnets väg till recipienten. Krom, nickel och kvicksilver ökar jämfört med befintlig markanvändning. Avseende nickel anses ökningen vara marginell (0,02 kg/år till 0,03 kg/år) tillsammans med osäkerheterna som finns inom StormTac Web, vilket medför att resultatet anses vara inom felmarginalen.
För ämnena krom och kvicksilver genereras högst halter från markanvändningarna väg och parkeringsytor. Biofiltret föreslås att anläggas i anslutning till både parkeringsplatser samt väg in till området. På så sätt hanteras föroreningarna nära källan, vilket medför att föroreningarna inte sprids utan tas hand om lokalt.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

För att uppnå god utemiljö på skolgården krävs bullerdämpande åtgärder. Föreslagna skolbyggnader bidrar till att skapa en god ljudmiljö på skolgården. I de lägen som inte skyddas av byggnader krävs andra bullerdämpande åtgärder. Detaljplanen ställer krav på detta genom planbestämmelse om högsta tillåtna bullernivåer på skolgården och säkerställer att utrymme finns för bullerskärmar inom prickad mark längs vägarna.

Översvämning

Planområdets flacka yta gör att det finns en risk att det bildas instängda områden som kan komma att översvämmas vid skyfall. Höjdsättningen bör därför ses över inom hela utredningsområdet för att säkerhetsställa att inga instängda ytor uppstår samt för att tillgodose att säker avledning av skyfall kan ske och att dagvatten kan avrinna till föreslagna dagvattenanläggningar.

Sociala konsekvenser

Tryggheten är den största frågan för planområdet. Den påverkas av byggnadernas utformning, möjlighet till insyn och möjligheten att röra sig till och från skolgården. Det är viktigt att dessa frågor bevakas under bygglovs- och projekteringsprocesserna.

Det är positivt för tryggheten att detaljplanen möjliggör samnyttjande av skolans lokaler. Det medför att fler människor kan röra sig i området även på kvällar och helger. Möjligheten till samnyttjande av lokaler påverkar även mångfalden, vardagslivet och samvaron positivt.

När det gäller mobilitet är trafiksäkra och trygga övergångsställen över Kläppavägen avgörande. Dessa ingår inte i detaljplanen men ett genomförande av dessa måste drivas av kommunen tillsammans med Trafikverket.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Varbergsvägen är omledningsväg för E6 som i sin tur är utpekat som riksintresse för trafik. Inga nya utfarter planeras på Varbergsvägen och detaljplanen bedöms inte påverka omledningsvägen eller riksintresset E6.

Rörligt friluftsliv

Området utgörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Kommunen bedömer att området idag inte är tillgängligt för det rörliga friluftslivet då det består av jordbruksmark. Riksintresset bedöms därför inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger i direkt anslutning till Åsa tätort och utgör en naturlig utveckling av orten i enlighet med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner. Detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planens genomförande bedöms ha en negativ effekt på tillgången till jordbruksmark då aktivt brukad jordbruksmark tas i anspråk. Kommunens strategi är dock att utveckling av bebyggelse ska ske i särskilt utpekade orter, bland annat med syftet att sammanhängande odlingslandskap på så sätt ska kunna bevaras. Ianspråktagandet av marken bedöms inte försvåra brukandet i omgivande landskap.

Trafik

Motortrafik

Enligt den trafikanalys (Afry, 2023-04-18) som tagits fram i samband med planarbetet är slutsatsen att vägnätet klarar av det prognosticerade trafikflödet för år 2040 med den aktuella utformningen. Kapaciteten i cirkulationsplatsen Varbergsvägen/Kläppavägen/Ölmanäs Ringväg är tillräcklig även om en del köer uppstår under maxtimmen, dessa är dock inte konstanta. Liknande köer observerades för nuläget vid tillfället för de manuella mätningarna som genomfördes av AFRY i augusti 2022. Detta indikerar att köerna sannolikt inte utmärkande beror på förändringarna som planförslaget innebär utan att de finns där redan idag

och effekten på kösituationen i cirkulationsplatsen till följd av planförslaget bedöms vara marginell

Simuleringen visar även att det inte finns något behov av separata vänstersvängskörfält i någon av de två T-korsningarna som analyserats längs med Kläppavägen för att kunna hantera den prognosticerade trafiken för år 2040. Plangränsen läggs ändå så att utrymme finns för ett vänstersvängfält på Kläppavägen om det i framtiden skulle behövas för att säkerställa framkomligheten för bussen till Åsa station.

Med hänsyn till att Kläppavägen kommer att ha en skola på ena sidan och en förskola på andra sidan är det positivt för trafiksäkerheten om hastigheten förbi planområdet kan sänkas till 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Utanför planområdet har det studerats två övergångsställen över Kläppavägen för att koppla an till befintligt gång- och cykelnät. Övergångsställena utformas hastighetssäkrade för ökad trafiksäkerhet. Dessa är en förutsättning för att som gående och cyklist kunna ta sig tryggt och säkert till skolan. Frågan om övergångsställen behöver stämmas av då de är väghållare för Kläppavägen. Ett avtal bör tecknas med Trafikverket för att säkerställa utförande och finansiering av övergångsställen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att åkermarken kvarstår och att ingen ny skola byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att tillgodose skolplatser för barnen i Åsa. För vissa djur och växter kan det däremot vara positivt om området kvarstår med hänsyn till att dikena i området lämnas orörda.