



Planbeskrivning

Detaljplan för ändring av huvudmannskapet inom del av detaljplan Ö54, ÖP85 och ÖP88 i Åsa

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra huvudmannaskapet för allmän plats från enskilt till kommunalt inom berörda delar av Åsa. Ändringen möjliggör för en utbyggnad av kommunala dagvattenanläggningar inom parkmark vilket innebär förbättrad dagvattenhantering. Till följd av förbättrad dagvattenhantering minskar även risken för översvämningar vid skyfall i Åsa.

Ärendeinformation

Påbörjad 2022-06-22

Upprättad 2026-03-24

Diarienummer BN 2022–00024

Antagande 2026-06-25 (Prel.)

Laga kraft 2026-07-23 (Prel.)

Handläggare

Björn Vikström, Planarkitekt, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se

Stina Wikström, Planarkitekt, stina.wikstrom@kungsbacka.se

Petter Martinsson, Exploateringsingenjör, petter.martinsson@kungsbacka.se

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-03-24
- Plankarta med bestämmelser, 2026-03-24
- Grundkarta, 2026-03-25

Planeringsunderlag

Kommunala

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun
- Fördjupad översiktsplan för Åsa
- Planprogram för Åsa centrum
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, 2022-09-29
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, 2022-09-29

Utredningar

- Komplettering av översiktlig dagvattenutredning, Ramböll, 2016-12-20
- Översiktlig riskvärdering i samband med kraftig nederbörd i Åsa, DHI, 2013-05-23

Innehåll

Beskrivning av detaljplaneförslaget	5
Beskrivning av planförslag	5
Beskrivning av planområde	5
Allmän plats.....	6
Genomförandetid	7
Planbestämmelser	8
Användning av mark och vatten	8
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	8
Planeringsförutsättningar	8
Kommunala planeringsunderlag	8
Riksintressen.....	9
Miljökvalitetsnormer	9
Mark och natur.....	9
Hälsa och säkerhet	10
Geotekniska förhållanden	11
Bebyggelseområden.....	11
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Konsekvenser	13
Fastigheter och rättigheter	13
Natur	15
Miljö	16
Miljökvalitetsnormer	16
Hälsa och säkerhet	16
Riksintresse.....	17
Trafik	17
Genomförandefrågor	18
Organisatoriska frågor	18
Mark- och utrymmesförvärv	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor.....	22

Ekonomiska frågor	23
Prövning enligt annan lagstiftning.....	26

Beskrivning av detaljplaneförslaget

Beskrivning av planförslag

Platsen består idag av gräsytor med viss dagvattenfunktion i form av svackdiken, gång- och cykelvägar samt alléer. Planområdet ligger parallellt med Varbergsvägen som är genomfartsled. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av dagvattenanläggningar och på så vis förbättras dagvattenhanteringen i centrala Åsa. Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggningen som förvaltar marken idag kan omprövas och tas bort inom området för planförslaget då huvudmannaskapet övergår till kommunalt från enskilt. Omprövning av gemensamhetsanläggningen sker genom lantmäteriförrättning.



Planområde – delområde A



Planområde – delområde B



Planområde – delområde C

Beskrivning av planområde

Planområdet ligger i Åsa och löper parallellt med delar av Varbergsvägen och fortsätter vidare längs med Åsa Bäckväg. Området består idag av gräsytor, gång- och cykelvägar och alléer. Planområdet utgör del av tre olika detaljplaner samt av icke planlagd mark. De ytor som omfattas av detaljplan är idag planlagda för PARK.

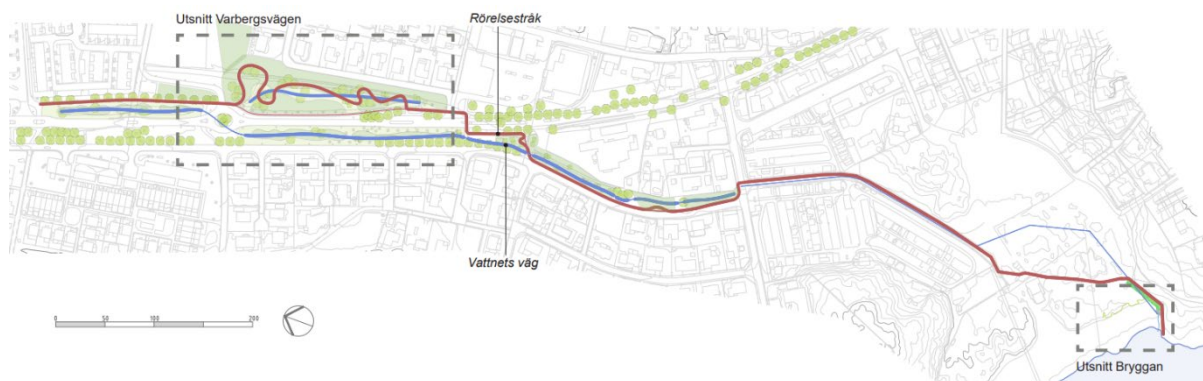
Areal och markägoförhållanden

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

Allmän plats

Huvudmannaskap

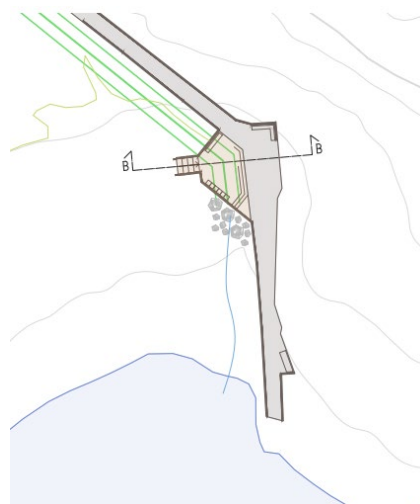
I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats med syftet att möjliggöra för en utbyggnad av kommunala dagvattenanläggningar. Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars år 2017 att tillämpa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats som behövs för dagvattenanläggning i nya detaljplaner i Åsa centrum. I övrigt gäller enskilt huvudmannaskap i Åsa.



Förslag på utformning av dagvattenstråk. Blå linje visar vattnets väg och röd linje visar rörelsestråk.



Förslag på utformning för utsnitt från Varbergsvägen.



Förslag på utformning för utsnitt vid bryggan.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar kommer till största del att ligga kvar i dess nuvarande läge och påverkas inte av planförslaget. Delar av gångbanan som löper längs med den östra sidan av Åsa Bäckväg kommer att tas bort för att ge utrymme för dagvattenanläggning.

Park

Hela planområdet planläggs för användningen PARK. Användningen skiljer sig således inte från gällande detaljplaner. Parkens funktion kommer till största del vara densamma som idag, det vill säga grön infrastruktur, dagvattenanläggning samt gång- och cykelväg.

Utvecklingen av dagvattenstråket i Åsa ska präglas av en tydlig sammanhängande gestaltningsidé från centrum till stranden, inspirerad av naturens egna former och sätt att hantera vatten. Rik och naturligt förekommande växtlighet, ett varierat och oförutsägbart

formspråk samt konstruktioner som underordnar sig landskapets topografi ska stärka platsens identitet.

Genomförandetid

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

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

PARK

Inom område med beteckningen, **PARK**, får park samt gång- och cykelvägar anläggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa nuvarande funktioner inom området samt fortsatt möjliggöra för dagvattenanläggningar och tillika en utbyggnad av dem.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Damm₁

Inom område med beteckningen, **damm₁**, får damm och andra dagvattenanläggningar anläggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga dagvattenlösningar kan bevaras samt att möjliggöra för framtida dagvattenanläggningar.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet omfattas delar av detaljplanerna Ö54 (byggnadsplan antagen 1974), ÖP85 (detaljplan antagen 2005) samt ÖP88 (detaljplan antagen 2010). Hela planområdet är i gällande detaljplaner planlagt för allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner.

Planprogram

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

Översiktlig planering

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

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

Vatten, spillvatten och dagvatten

Området omfattas av verksamhetsområde för vatten och spillvatten och delvis av verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen ansvarar för befintligt ledningsnät inom detaljplanen.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

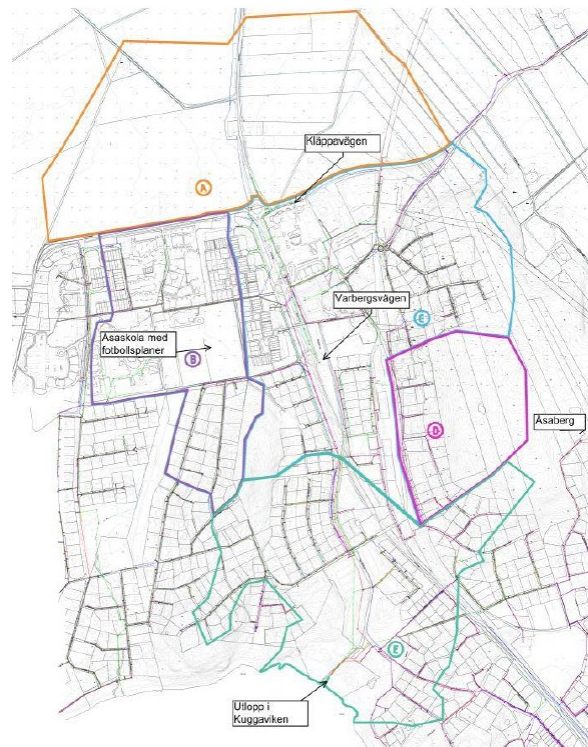
Högexploaterad kust

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

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Ramböll har år 2016 utfört en översiktlig dagvattenutredning för Åsa centrum. I utredningen har Åsa delats upp i fem delavrinningsområden, A-E. Planområdet utgör delar av avrinningsområde C och E i dagvattenutredningen. Utredningen visar att flertalet riktvärden, satta utifrån Stockholm stad, för föroreningshalter överskrids i nuläget. I utredningen har en generaliserad beräkning på rening efter föreslagen dagvattenhantering utförts för avrinningsområde C men inte för avrinningsområde E. Vad som är viktigt att poängtera är att planområdet i sig inte tillskapar några föroreningshalter utan hanterar förorenat dagvatten från omgivningen, exempelvis vägar och bebyggda områden och att område C till stora delar ligger utanför planförslaget.



Delavrinningsområden. Planområdet ingår i delområde C och E.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av gräsytor, där delar utgörs av dagvattenanläggningar, samt gång- och cykelvägar. Längs med delar av planområdet finns alléer. Området har naturvärden avseende öppna diken i form av svackdiken för dagvatten och alléer. En allé är en biotopskyddad

naturmiljö och åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket ansöks hos länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Landskap och rekreation

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

Ekosystemtjänster

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

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

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

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

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

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

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

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

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

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

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

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

Förorenad mark

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

Geotekniska förhållanden

Planområdets norra delområden (A och B) består av lera medan delområde C består av både lera och sand.

Bebyggelseområden

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

Gator och trafik

Inom planområdet finns gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

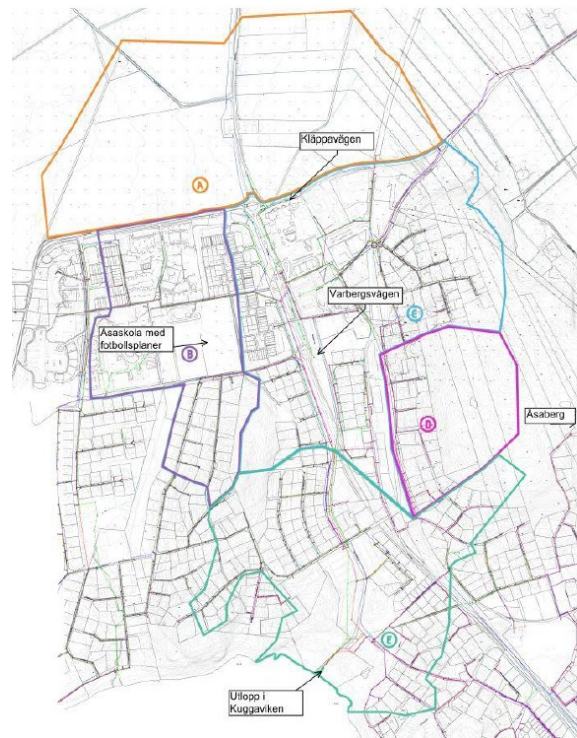
Planområdet avvattnas idag via öppna dagvattenanläggningar och dagvattenledningar. recipienten är Vändelsöarkipelagen. Ramböll har på uppdrag av Kungsbacka kommun tagit fram en översiktlig dagvattenutredning för Åsa centrum (Ramböll 2016-12-20).

Planförslaget ingår i delområde C och E som pekas ut i utredningen, se bild nedan. Delområde C ligger i ett riskområde för översvämning. Idag finns ett dike inom området som är bevuxet med vass, buskar och sly. Utloppet för diket består av en stenbeläggning som leder dagvattnet till en ledning. Norr om det kilformade området finns även ett befintligt fördröjningsmagasin belagt med makadam samt en större gräsyta.

Under extrema regn hindras ytavrinning från Varbergsvägen idag att rinna till magasinet på grund av att vägens befintliga kantsten. Ytterligare problematik kan tänkas uppstå då befintlig bebyggelse invid GC-vägen på östra sidan av magasinen ligger lägre vilket gör GC-vägen till en barriär vid kraftiga regn och mer ytavrinning i stället flyttas till Åsa Gårdsskola och villaområdet omkring som DHI redan identifierat som ett översvänningsdrabbat område.

Delområde E utgörs till största del av villaområden, små delar av höjdryggarna i både väst och öst och Åsa camping och havsbad i södra delen av området.

Villaområdet och bensinstationen i norra delen av delområdet ligger väldigt lågt och drabbas ofta av översvämningar. Att bensinstationens fastighet ofta översvämmas kan medföra att föroreningar från verksamheten sprids via dagvattenledningen till Kuggaviken.



Delavrinningsområden. Planområdet ingår i delområde C och E.

Vatten och avlopp

Inom delar av planområdet finns ledningar för vatten och avlopp.

El och tele

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

Bredband

Inom planområdet finns ledningar för bredband.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Samtliga rättigheter finns listade i fastighetsförteckningen.

Mark och upplåtelser	Konsekvens
Fastigheter:	
Åsa 1:215	Användningen i detaljplan ändras från PARK eller GC-väg med enskilt huvudmannaskap till PARK med kommunalt huvudmannaskap.
Åsa 4:118	Användningen i detaljplan ändras från PARK med enskilt huvudmannaskap till PARK med kommunalt huvudmannaskap. Del av fastigheten som inte är planlagd, planläggs för PARK med kommunalt huvudmannaskap.
Åsa 4:143	Användningen i detaljplan ändras från PARK eller GC-väg med enskilt huvudmannaskap till PARK med kommunalt huvudmannaskap.
Åsa 5:149	Del av fastigheten planläggs för PARK med kommunalt huvudmannaskap. Del a fastigheten dom inte längre belastas av Åsa ga:8.
Åsa 5:248	Användningen i detaljplan ändras från PARK eller GC-väg med enskilt huvudmannaskap till PARK med kommunalt huvudmannaskap. Del av fastigheten som inte är planlagd, planläggs för PARK med kommunalt huvudmannaskap. Del a fastigheten dom inte längre belastas av Åsa ga:8.
Åsa s:1	Ska avstå mark för allmän plats PARK, 112 kvm, se blåfärgad yta i figur 1 nedan. Ytan regleras till intilliggande kommunal fastighet.
Rättigheter:	
Åsa ga:8	Förvaltnings- och driftsområde upphävs inom allmän plats PARK, 6027 kvm, se lilafärgad yta i figur 2

	nedan. Del av fastigheterna Åsa 5:149 och Åsa 5:248 kommer inte längre belastas av gemensamhetsanläggningen.
1384-01/63.1, utrymme	Servitutet upphävs inom detaljplanen, vilket sker i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8.
1384-01/63.2, Röjningsrätt	Servitutet upphävs inom detaljplanen, vilket sker i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8.
1384-01/63.2, Grindförbud	Servitutet upphävs inom detaljplanen, vilket sker i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8.



Bild 1. Överlåtelseområde för Åsa s:1

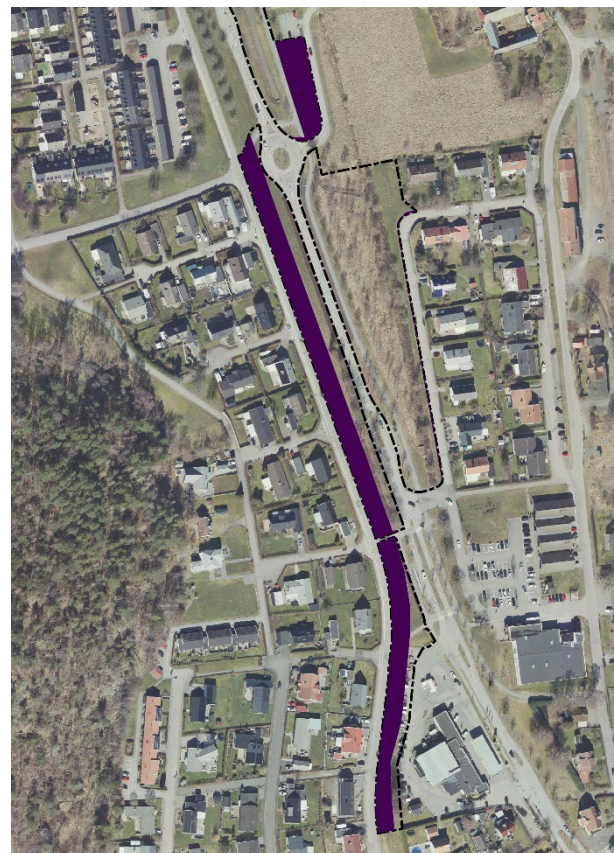


Bild 2. Delområde av Åsa ga:8 som utgår i samband med omprövning

Natur

Markanvändning och markförhållanden

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

Grönområde

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

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte få någon större påverkan på landskapsbilden.

Naturvärden och biologisk mångfald

Naturvärden och biologisk mångfald likt grönytor påverkas i mindre grad av planförslaget då ytorna ersätts med ytor för dagvattenhantering. Dessa förändringar innebär att de reglerande ekosystemtjänsterna förstärks då området får bättre förutsättningar för att hantera dagvatten. Kommande anläggningar kan även bidra positivt till stödjande ekosystemtjänster.

Delar av befintliga alléer behöver flyttas eller tas bort vilket innebär att stråk, tillika en ekosystemtjänst, för fåglar och insekter bryts av. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddsbestämmelser hos länsstyrelsen i Halland. Länsstyrelsen i Halland (dnr 1051-2022) har beslutat medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för åtgärder i allé på fastigheterna Åsa 4:143, Åsa 5:248 och Åsa 5:149 som är förenat med villkor. Med villkoren begränsas skadorna på naturmiljön och kvarvarande biotopskyddsområde.

Beslutet förenas med följande villkor.

1. Träden från fastigheten Åsa 5:248 ska flyttas alternativt återplanteras till/på platser i samma allé längre norrut på fastigheten Åsa 4:143 i enlighet med ansökan.
2. Åtgärderna, med undantag av återplantering, får endast ske mellan 1 september och 30 april.
3. I de fall träden avverkas på fastigheten Åsa 5:248 ska återplantering ske i enlighet med ansökan och punkterna a-d nedan.
 - a) Återplantering ska ske med svenska (inhemska) arter av lövträd.
 - b) Trädplantorna ska vara minst 10 centimeter i omkrets mätt på 1,3 meters höjd (brösthöjd).
 - c) Markbäddarnas utformning ska anordnas så att valt lövträd kan växa optimalt.
 - d) Om något av de återplanterade träden har dött inom tre år efter planteringen, ska det ersättas med ett nytt träd enligt villkor 3 a-c.

Den som utför åtgärderna ska informeras om villkoren i detta beslut. Utförda åtgärder ska redovisas skriftligt och med fotodokumentation till Länsstyrelsen senast sex månader efter att de slutförts. Beslutet upphör att gälla om inte åtgärderna genomförs inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Miljö

Miljöbedömning

Som underlag till detaljplanen har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2022-09-29) för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Dagvatten

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

Klimat och naturresurser

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

Miljökvalitetsnormer

Vatten

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

Denna visar att med föreslagen dagvattenlösning inom delavrinningsområde C hamnar samtliga föroreningshalter under riktvärdena. Uppskattningsvis kommer därför planförslaget leda till minskade föroreningshalter i slutrecipienten Vändelsöarkipelagen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

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



Del av gångbana som påverkas av planförslaget

Riksintresse

Kungsbacka kommun bedömer att planförslaget inte får några konsekvenser avseende berörda riksintressen.

Trafik

Planförslaget bedöms inte påverka några vägar, gator eller gång- och cykelvägar undantaget delar av Åsa Bäcksväg. Längs med delar av Åsa Bäcksväg kommer gångbanan på den östra sidan av gatan behöva tas bort i förmån för ny dagvattenanläggning. Planförslaget har anpassats så att det finns möjlighet för en gatusektion på 8 meter mellan planområdet och fastighetsgränser på den västra sidan om Åsa Bäcksväg.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning. Detaljplanen omfattar följande fastigheter och marksamfälligheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Åsa 1:215	Kungsbacka Kommun
Åsa 4:118	
Åsa 4:143	
Åsa 5:149	
Åsa 5:248	
Åsa s:1	Ej registrerat/Delägarförvaltning.
Åsa ga:8	Åsa Samfällighetsförening

Kommunen ansvarar för genomförande av detaljplanen. Det finns ingen byggherre eller exploatör kopplad till detaljplanen.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, ombyggnad och framtida drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän plats i planområdet.

Allmän plats inom planområdet utgörs av grönytor, gång- och cykelvägar och dagvattenanläggningar och planläggs som PARK.

Ansvar för vatten, spillvatten och dagvatten

Området omfattas av verksamhetsområde för allmänna vatten- och spillvattentjänster, vilket innebär att VA-huvudmannen är skyldig att tillhandahålla dessa tjänster. Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse och medför därför inget behov av utbyggnad av vatten- och spillvattentjänster.

Området omfattas delvis av verksamhetsområde för allmänna dagvattentjänster. Kommunen ansvarar för att utöka verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen ansvarar även för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom planområdet.

Ansvar för andra anläggningar

Respektive ledningsägare ansvarar för att anlägga, bygga ut och bibehålla sina egna ledningar och anläggningar inom allmän plats.

Exploateringsavtal

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

Eftersom detaljplanen saknar byggherre eller exploatör är det inte aktuellt att teckna något exploateringsavtal.

Övriga avtal

Detaljplanen medför inget behov av att upprätta andra avtal.

Tidplan

En övergripande tidplan för utbyggnaden av allmän plats kommer att fastställas i samband med detaljplanens antagande. Genomförandet förutsätter att kommunen erhåller rådighet över marken inom detaljplanen.

Planerad projektstart är våren år 2027.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen innebär att kommunen har rätt att lösa in mark som i planen redovisas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är även skyldig att lösa in sådan mark om berörd fastighetsägare begär det. Dessa åtgärder, liksom förutsättningarna för inlösen och ersättning, regleras i plan- och bygglagen (PBL) eller genom överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen som huvudman.

Kommunen kommer att lösa in all mark inom detaljplanen som utgör allmän plats PARK där kommunen inte redan är fastighetsägare. I det här fallet kan det bli aktuellt att kommunen löser in delar av marksamfälligheten Åsa s:1.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs mer detaljerat under rubriken ”Konsekvenser, fastigheter och rättigheter”.

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 detaljplanen kan medföra lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering. Markområdena som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till en angränsande kommunägd fastighet. Kommunen ansöker om dessa åtgärder.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området, där rättighet saknas.

Fastighetsgränser

Detaljplanegränsen är lagd längs fastighetsgränser med hög lägesosäkerhet. Förrättning har ansökts för att fastställa gränsernas läge inför antagandet av detaljplanen.

Plankartan är juridiskt bindande. Om fastighetsgränsernas läge avviker från plankartan kan justering ske genom lantmäteriförrättning, genom inlösen av mark för allmän plats, varvid marken överförs till angränsande kommunägd fastighet.

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.

Merparten av gatorna och grönområdena i Åsa ingår i gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8, som förvaltas av Åsa samfällighetsförening.

Kungsbacka kommun avser att ta över förvaltningsansvaret för den mark som omfattas av aktuellt planområde. Detta innebär att gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 behöver omprövas så att de berörda ytorna utgår ur anläggningen. Kommunen ansöker om omprövning.

Förändringen medför att Åsa samfällighetsförenings förvaltnings- och skötselansvar minskar i motsvarande omfattning.

Servitut

Detaljplanen bedöms omfattas av följande servitut. Servitut kan var till förmån för eller belasta fastigheter som omfattas av detaljplanen, men är lokaliserade till utanför detaljplanen. Endast belastade fastigheter inom detaljplanen redovisas.

Servitut	Förmån	Last,
1384-01/63.1, officialservitut, Utrymme	Åsa ga:8	Åsa 1:215 Åsa 4:143 Åsa 5:149 Åsa 5:248 Åsa s:1
1384-01/63.2, officialservitut, Röjningsrätt	Åsa ga:8	Åsa 1:215 Åsa 4:143 Åsa 5:149 Åsa 5:248 Åsa s:1
13-IM2-72/645.1, avtalsservitut, ledning	Åsa 15:1	Åsa 4:143 Åsa 1:215
13-IM2-75/182.1, avtalsservitut, Kraftledning mm.	Hammerö 14:3	Åsa 5:248
D-2016-00150755:1, avtalsservitut, Kraftledning	Hammerö 14:3	Åsa 5:149

Servituten hänförliga till Åsa GA:8 behöver upphävas inom de ytor som ligger inom detaljplaneområdet. Upphävande av servitut görs i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Eventuell flytt av befintliga kraftledningar sker i samförstånd med ledningsägaren.

Planområdet omfattas inte av några andra kända servitut.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till att bilda nya servitutsupplåtelser.

Ledningsrätter

Planområdet omfattas inte av några kända ledningsrätter.

Som en följd av detaljplanen kan nya ledningsrätter behöva bildas för ledningar som anläggs utanför planområdet. Detta gäller dels ledningar mellan dagvattendammarna inom planområdet, dels ledningar från planområdet till recipienten vid stranden Vita Sand. Utöver vad som framgår av kommunala fastigheter under markägoförhållanden så kan följande fastigheter komma att beröras av nya ledningsrätter för dagvattenledningar utanför detaljplanen:

Fastighet	Fastighetsägare
Åsa 5:150	Kungsbacka Kommun
Åsa 5:6	Privatperson
Åsa s:27	Ölmevalla sockens skifteslag



Bild 3. Markområden inom Åsa 5:6 (orange) och Åsa s:27 (gul) som kan vara aktuella att upplåta med ledningsrätt utanför detaljplanen. Grön linje är planerad ledningsdragning.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till att bilda nya ledningsrättsupplåtelser.

Markavvattnings- eller dikningsföretag

Inom eller i anslutning till detaljplanen finns två dikningsföretag vilka redovisas nedan:

Anläggning	Delägare
Åsa torrläggningsföretag av år 1924	Åsa 1:4 Åsa 2:5 Åsa 2:7 Åsa 3:X (Tolkad till Åsa 3:172 idag) Åsa 3:10 Åsa 3:11 (Tolkad till Åsa 2:6 idag) Åsa 3:14 Åsa 3:15 Åsa 4:2 Åsa 4:3 Åsa 4:4 Åsa 5:2 (Tolkad till Åsa 3:339 idag) Åsa 5:6 Åsa 5:13
Åsa dikningsföretag av år 1963	Kungsbacka kommun

Åsa TF 1924 bedöms inte vara aktivt. Vissa fastigheter i den norra delen kan dock fortfarande använda delar av systemet för markavvattning. Detaljplanen bedöms inte påverka denna funktion.

Delar av företaget upphävdes i samband med inrättandet av Åsa DF 1963, men det är inte klarlagt var gränsen för detta upphävande går.

Åsa DF 1963 bedöms inte heller vara aktivt och ingår inte i den allmänna dagvattenhanteringen. Kommunen har ensam rådighet över företaget.

Båda dikningsföretagen är i behov av omprövning samt helt eller delvis upphävande. Detta behov är inte en följd av den aktuella detaljplanen, utan beror på att verksamheten sedan tidigare har upphört inom planområdet. En process för upphävande kan därför genomföras parallellt med detaljplanens genomförande.

Övriga rättigheter

Inom planområdet finns befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fiber, fjärrvärme och belysning. Ledningarna saknar rättigheter eller så är rättigheten inte inskriven i fastighetsregistret.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen medför utbyggnad av teknisk infrastruktur i form av öppna dagvattenanläggningar. Utbyggnad av dagvattenanläggningarna utförs av kommunen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän plats inom planområdet. Den allmänna platsen kommer att iordningställas med öppna dagvattenanläggningar och parkytor i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar även för att anlägga om eller flytta gång- och cykelvägar som berörs av planförslaget.

Utbyggnad av annan infrastruktur

Detaljplanen medför inga åtgärder på befintliga ledningar eller behov av att anlägga nya ledningar för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme, bredband eller gatubelysning inom detaljplanen.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen medför behov av att anlägga nya dagvattenledningar utanför planområdet. Ledningarna avser att koppla samman dagvattenanläggningarna inom planområdet samt leda dagvattnet vidare till utlopp i havet, från Åsa Bäckväg till utloppet vid stranden vid Vita Sand.

Detaljplanen medför behov av att anlägga ny gångbana längs Åsa Bäckväg, i höjd med Åsa 5:153, eftersom befintlig gångbana kommer behöva tas bort i förmån för ny dagvattenanläggning.

Befintliga ledningar

Inom planområdet finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt el, belysning, fjärrvärme, fiber och tele. Befintliga ledningar inom planområdet kan behöva flyttas i samband med anläggandet av dagvattendammar. Inför genomförandet kommer berörda ledningsägare att kontaktas för att möjliggöra samordning av eventuella ledningsomläggningar.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Planeringen bekostas av Kungsbacka kommun.

Inlösen

Detaljplanen innebär att kommunen har rätt att lösa in mark som i planen redovisas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är även skyldig att lösa in sådan mark om berörd fastighetsägare begär det. Dessa åtgärder, liksom förutsättningarna för inlösen och ersättning, regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Ersättningsanspråk

I de fall kommunen löser in mark för allmän plats utan stöd av överenskommelse uppkommer rätt till ersättning för den eller de fastighetsägare som avstår mark. Bestämmande av ersättningens storlek bestäms enligt expropriationslagen.

Drift allmän plats

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

Drift vatten och spillvatten

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

Drift dagvatten

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar som VA-huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom detaljplanen.

Gatukostnader

Detaljplanen genomförs inte med stöd av gatukostnadsersättning.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap PARK. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar hänförs till att utveckla parkmiljö och anpassa gång och gång- och cykelbana.

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar med tillhörande ledningar och anordningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap PARK. Kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningarna hänförs till att förbättra dagvattenhanteringen i centrala Åsa.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för ny gångbana längs Åsa Bäckväg i höjd med Åsa 5:153 utanför detaljplanen. Kostnader för åtgärden hänförs till att del av gångbana tas bort för att anlägga dagvattendammarna.

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för inlösen av mark från Åsa s:1 samt outredd marksamfällighet inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap PARK.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8, samt eventuella ersättningar för anläggningens tillgångar. Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för att inrätta ledningsrätter för markåtkomst för dagvattenledningar utanför detaljplans avgränsningsområde.

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

Åtgärderna finansieras genom kommunala medel från investeringsbudgetar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Delägande i den marksamfälligheten Åsa s:1 har rätt till ersättning för mark kommunen löser in avsedd för allmän plats, PARK. Ersättningen beslutas av Lantmäteriet genom förrättning och betalas ut när förrättningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Fastigheten Åsa 5:6 och marksamfälligheten Åsa s:27, som är belägna utanför detaljplanen, har rätt till ersättning om de belastas av ny ledningsrätt till följd av detaljplanen. Ersättnings storlek fastställs av Lantmäteriet i samband med lantmåteriförrättning.

Om ersättningsbeloppet till en enskild fastighetsägare understiger 3 % av prisbasbeloppet kan det krävas att yrkande framställs hos Lantmäteriet i förrättning för att ersättning ska utgå.

Gemensamhetsanläggningar

Åsa samfällighetsförening får genom omprövning av gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 ett minskat förvaltnings- och skötselområde. Detta medför i sin tur minskade kostnader, då kommunen övertar förvaltningsansvaret för berörda ytor.

Delägare i Åsa ga:8 har inte rätt till ersättning för de områden som genom omprövning befrias från belastning enligt 40 a § anläggningslagen. Detta motiveras av att åtgärden inte medför någon värdeförändring för de fastigheter som frigörs från belastningen, eftersom markanvändningen kvarstår oförändrad och någon ekonomisk påverkan inte anses uppstå. Lantmäteriet prövar slutligt om rätt till ersättning föreligger samt fastställer i förekommande fall ersättnings storlek.

I de fall anläggningstillgångar överförs eller tas ur gemensamhetsanläggningen kan ersättning för anläggningens värde aktualiseras. Sådan ersättning prövas i samband med omprövningen i enlighet med anläggningslagens bestämmelser.

Kommunen, genom förvaltningen för teknik, ansvarar för kostnaderna i samband med omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Detta innebär att kostnaderna inte belastar Åsa samfällighetsförening eller dess delägare.

Kommunen genom **förvaltningen** för teknik ansvarar för att anlägga ny trottoar längs Åsa Bäckväg i höjd med Åsa 5:153 utanför detaljplanen. Kostnader för åtgärden hänförs till att del av trottoaren tas bort för att anlägga dagvattendammarna. Åsa samfällighetsförening kommer få drift av anläggningen, men eftersom det är en kompensation för att befintlig trottoar tas bort så påverkas inte föreningen ekonomiskt.

Flytt av ledningar

Ledningar som är rättsligt säkerställda, exempelvis genom servitut eller ledningsrätt, medför att kommunen bekostar eventuell flytt. För ledningar som är belägna inom kommunal mark utan rättighet ansvarar ledningshavaren för eventuella flyttkostnader.

El-, fiber-/teleledning, fjärrvärme, belysning samt delar av vatten- och spillvattenledningarna ligger i mark utan rättighet. Det innebär att ledningshavaren ansvarar för eventuella kostnader vid en flytt av ledningarna.

Planekonomisk bedömning

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

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
----------------	--------------------------------

Kommunen, förvaltningen för Teknik	Plankostnadsavgifter, finansieras genom driftsbudget
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Inlösen av allmän plats, finansieras genom investeringsbudget.
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Förrättningskostnader, finansieras genom driftsbudget.
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap), finansieras genom driftsbudget.
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (dagvattenanläggningar), finansieras genom investeringsbudget.
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar, finansieras genom brukningsavgifter.
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Flytt av befintliga kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten, finansieras genom investeringsbudget.
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Tillstånd, anmälan och dispenser, (biotopskydd, strandskydd och vattenverksamhet), finansieras genom investeringsbudget.
Kommunen, förvaltningen för teknik (VA-kollektivet)	Kompensationsåtgärder/återplantering av biotopskyddad allé, finansieras genom investeringsbudget.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

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

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

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