



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och verksamheter inom del av Åsa restaurangstråk, Åsa 5:156 och 5:14, m.fl. i Åsa.



Detaljplanens syfte

Syfte

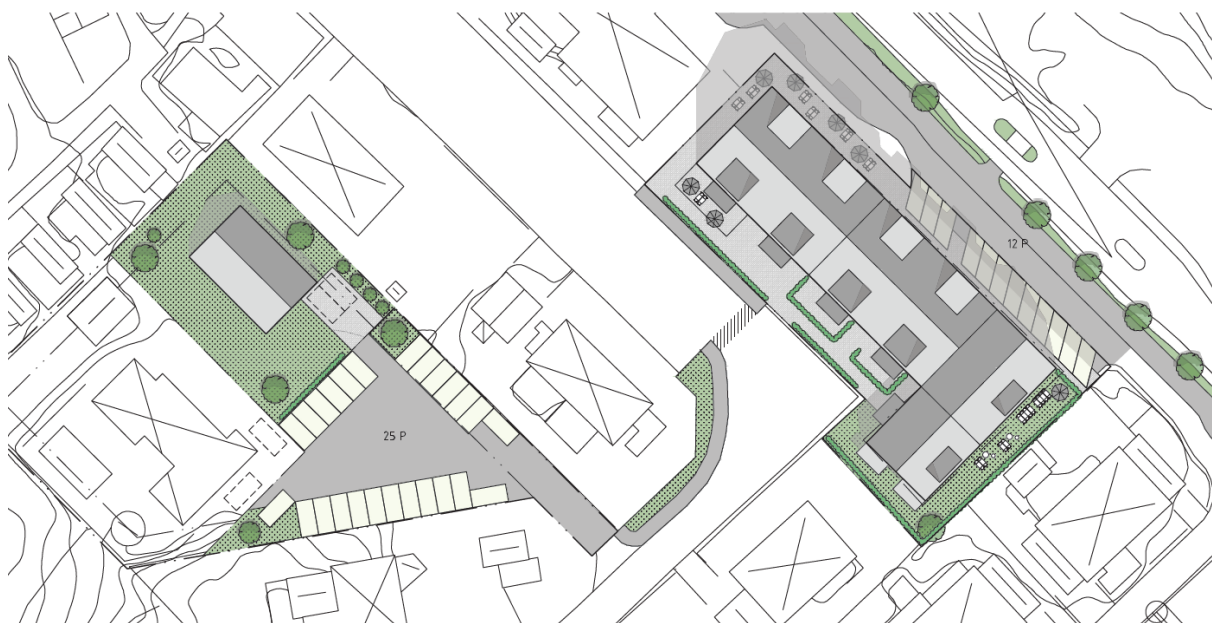
Planen syftar till att göra möjligt för utveckling och omvandling av en del av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt en närliggande fastighet. Den centralt belägna delen av Åsa ska utvecklas och göra möjligt för ett levande centrum i Åsa större delen av året. Detaljplanen ger möjlighet för tillskapande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

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i centrala Åsa och utgörs av två separata områden. Planområdet omfattas av Åsa 5:156 samt delar av Åsa 4:118, 5:14 och 5:150. Inom planområdet finns idag en restaurangverksamhet (Åsa 5:156), en bostadsbyggnad (Åsa 5:14, skifte 1) samt en angöringsväg till nuvarande restaurangstråk (Åsa 5:14 skifte 2, Åsa 5:150 och Åsa 4:118). Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ca 20-25 lägenheter, en småhusenhet, 400 kvadratmeter lokaler för verksamheter, samt tillhörande parkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör sammanlagt 3600 kvadratmeter bruttoarea. Antalet våningar sträcker sig från två våningar och inredd vind till fyra våningar och inredd vind. Inom Åsa 5:14 möjliggörs ett enbostadshus om max 2 våningar. Närmast befintliga, angränsande bostäder ska den nya bebyggelsen vara som lägst.

Kommunens översiktsplan lyfter fram Åsa som en prioriterad utvecklingsort med anledning av att orten hyser ett av kommunens stationslägen. Den fördjupande översiktsplanen för Åsa accentuerar det prioriterade stråket som löper från Åsa station genom Åsa centrum och vidare till stranden. Det aktuella planområdet har ett strategiskt läge längs detta stråk. Planprogrammet för Åsa centrum förtydligar ytterligare hur centrum ska utvecklas och det aktuella planförslaget tar utgångspunkt i detta program.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära en stor förändring av Åsas bebyggelsekaraktär. Kommunen bedömer inte att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan.



Figur 1 Illustrationplan över planförslaget. Fastigheten Åsa 5:14 till vänster med föreslaget nytt bostadshus och parkering, och Åsa 5:156 med föreslaget flerbostadshus till höger. Illustration Olsson Lyckefors Arkitektur.

Historik i arbetet med att ta fram detaljplanen

Detaljplanen ställdes ut för samråd under december 2023. Det nya planområdets utbredning som redovisas här är annorlunda än det tidigare förslaget. Planområdet har delats upp i mindre delar där förslaget i den nya planhandlingen utgör en del av det tidigare. I detta nya förslag har fastigheten Åsa 5:14 tillkommit, vilket innebär att sakägarkretsen har förändrats. Därför ställs nu förslaget ut i ett nytt samråd.

Planläggningen av övriga fastigheter som ingick i det tidigare samrådsförslaget kommer att fortsätta vid senare tillfälle. Tidplan för detta saknas i nuläget.

Ändringar sedan förra samrådsförslaget

I detta planförslag har hänsyn tagits till inkomna samrådssynpunkter under samrådet som genomfördes i december 2023. Samrådsredogörelsen kommer att sammanställas efter det förnyade samrådet. I samrådsredogörelsen sammanställs alla inkomna synpunkter från de två samråden och kommunens bemötande av dessa.

Ändringar i det nu aktuella planförslaget utifrån samrådssynpunkter:

- Parkeringen vid Åsa IP (Åsa 5:219) är inte längre aktuell som parkeringslösning. Parkeringar för verksamheten föreslås på befintliga parkeringar på parallellvägen. Projektet gör inte anspråk på samfällighetsföreningens parkeringar längs Sörviksvägen. Nya parkeringar föreslås uppföras på privat mark inom Åsa 5:14.
- Befintlig parallellvägen längs Varbergsvägen behålls, vilket innebär ett större avstånd mellan Varbergsvägen och byggnader än i tidigare förslag. Detta skapar en säkrare situation med avseende på risk för olyckor och buller.
- Sänkt byggnadshöjder inom del av fastigheten Åsa 5:156.
- Lokaler i bottenplan är tänkta att lokaliseras till den norra delen av byggnaden inom Åsa 5:156.

Ida Lennartsson
Planchef

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

Ärendesinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14, m.fl.

BN 2024-00368

Påbörjad 2020-04-20

Upprättad 2025-01-22

Handläggare:

Johanna Vinterhav, planarkitekt, johanna.vinterhav@kungsbacka.se

Susanne Calming, exploateringsingenjör, susanne.calming@kungsbacka.se

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Tidplan	Förnyat samråd	Kvartal 1 2025
	Granskning	Kvartal 2 2025
	Antagande	Kvartal 3 2025

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-01-22
- Plankarta med bestämmelser, 2025-01-22
- Illustrationskarta, 2025-01-22
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Fördjupning av översiktsplan för Åsa, 2013-10-24
- Planprogram för Åsa centrum i Åsa, 2015-09-19
- Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019–2025
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022 januari
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-01-22

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-01-22

Utredningar

- Prövning av barnets bästa, 2023-04-18
- PM Geoteknisk utredning, Norconsult, 2021
- Rapport Dagvatten – Steg 1, Sweco, 2021
- Trafikutredning, Afry, 2021
- Kompletterad trafikutredning, Afry, 2022
- Dagvatten och skyfallsutredning, Sweco, 2022
- Bullerutredning, Ramboll, 2022
- Social konsekvensanalys. Kungsbacka kommun, 2023

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

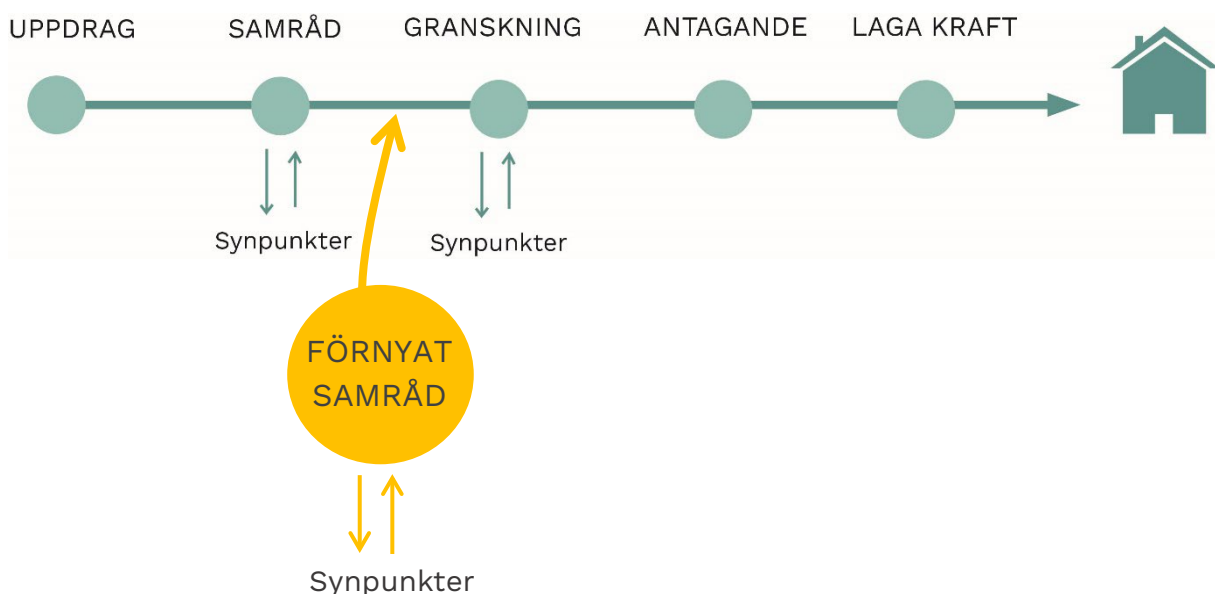
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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
Historik i arbetet med att ta fram detaljplanen	3
Ändringar sedan förra samrådsförslaget.....	3
Ärendeinformation.....	4
Planhandlingar.....	4
Planeringsunderlag	4
Kommunala	4
Utredningar.....	5
Planprocessen	6
Vad är en detaljplan?	6
Detaljplanens innebörd.....	9
Nuläge.....	9
Hela detaljplanen	9
Allmän plats.....	11
Kvartersmark	11
Genomförandetid	12
Planbestämmelser.....	13
Användning av mark och vatten.....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
Genomförandefrågor	15
Organisatoriska frågor	15
Mark- och utrymmesförvärv.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor.....	19
Ekonomiska frågor	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksintressen.....	22

Miljökvalitetsnormer	23
Mark och natur.....	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	26
Social hållbarhetsanalys	26
Bebyggelseområden.....	27
Kulturmiljö	27
Service	28
Gator och trafik.....	28
Teknisk försörjning.....	29
Konsekvenser	30
Fastigheter och rättigheter	30
Natur	30
Miljö	31
Miljökvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet.....	32
Sociala konsekvenser.....	32
Befintlig bebyggelse	32
Riksintresse.....	35
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	35
Trafik	35
Nollalternativ	36

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Åsa. Området omfattas av Åsa 5:156 samt delar av Åsa 4:118, 5:14 och 5:150. Åsa 5:156 är till stor del bebyggd med byggnad som innehåller restaurang och några lägenheter. Denna fastighet utgör den sydligaste av de fastigheter som vi idag kallar ”restaurangstråket”. Den befintliga restaurangen angörs från öster via en parallellväg till Varbergsvägen, en del av fastigheterna Åsa 4:118, 5:14 (skifte 2) och Åsa 5:150. Åsa 5:14 (skifte 1) är en bostadsfastighet bebyggd med en huvudbyggnad och ett garage. Åsa 5:14 angörs via Sörviksvägen. Planområdet är uppdelat i två separata ytor om vardera cirka 2500 kvm respektive cirka 2600 kvm. Marken ägs av Sörviksvägen 7 Åsa AB (Åsa 5:156), West Sörvik AB (Åsa 5:14) samt kommunen (Åsa 4:118 och 5:150).

Hela detaljplanen

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att förstärka och förtydliga Åsas centrum.



Figur 2 Illustrationsplan över hela planområdet. Till vänster i bild är fastigheten Åsa 5:14 med ny villatomt och parkeringsyta. Till höger i bild är fastigheten Åsa 5:156 med föreslaget flerbostadshus. Illustration: Olsson Lyckefors Arkitektur.

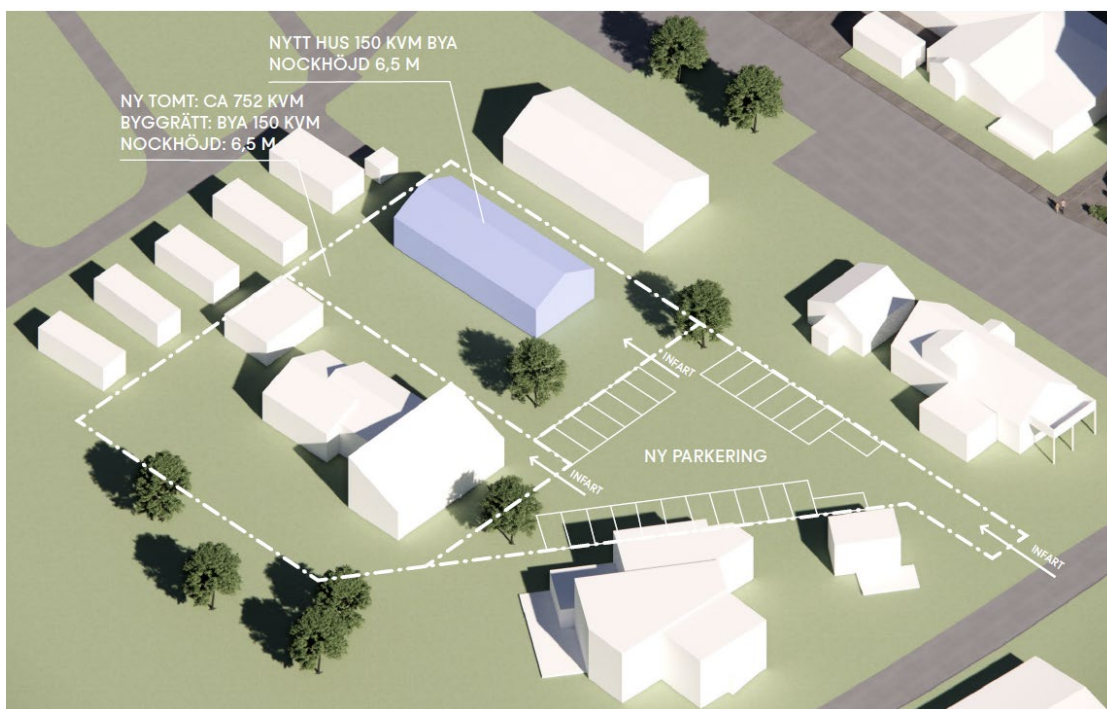
Byggnaden inom restaurangstråket närmast Varbergsvägen föreslås uppföras som flerbostadshus med höjder som varierar mellan två, tre och fyra våningar med inredd vind och möjlighet till takkupor eller frontespiser till maximalt 40% av respektive byggnads längd.

Inom fastigheten Åsa 5:14 föreslås befintlig huvudbyggnad få finnas kvar i befintlig storlek. Dessutom frigörs mark för parkeringsändamål och en ytterligare bostadsbyggnad möjliggörs genom en avstyckning. Storleken på den nya bostadsbyggnaden utgår från befintlig omgivande

bebyggelse och får en maximal nockhöjd av 6,5 meter och maximal byggnadsarea på 150 kvadratmeter.



Figur 3 Fågelvy över föreslagen bebyggelse inom Åsa 5:156. Bild: Olsson Lyckefors Arkitektur.



Figur 4 Fågelvy över föreslagen ny (ljusblå) och befintlig bebyggelse inom Åsa 5:14. Bild: Olsson Lyckefors Arkitektur.

Allmän plats

Gator och vägar

Angöringspunkter till Varbergsvägen i korsningen Varbergsvägen/Stenviksvägen avses finnas kvar oförändrade, liksom in- och utfarterna till Varbergsvägens parallellväg. Verksamheterna inom fastigheten Åsa 5:156 kan därmed nå både från Varbergsvägen och från Sörviksvägen. Parallellvägen planläggs som allmän plats, GATA, med enskilt huvudmannaskap.

Fastigheten Åsa 5:14 nås fortsatt via Sörviksvägen.

Gång- och cykelvägar

Den befintliga gång- och cykelbanan längs Varbergsvägen lämnas orörd i befintligt läge.

Gångbana ska uppföras längs Sörviksvägen för att skapa en trygg gångpassage mellan bostäder och parkering.

Parkering

Parkering möjliggörs längs Varbergsvägens parallellväg genom att befintliga parkeringsplatser bekräftas. Ågaren till Åsa 5:156 föreslås köpa del av Åsa 5:150 så att hela ytan med befintliga parkeringsplatser införlivas i Åsa 5:156. Dessa parkeringsplatser är främst avsedda för besökare till verksamheten i fastigheten.

Parkering möjliggörs även inom Åsa 5:14. Dessa parkeringsplatser är främst avsedda för boende inom Åsa 5:156.

Inom detaljplanen beräknas parkeringsbehovet för bil vara 1,2 bilplatser per bostad inklusive plats för besökande.

Cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

Tabell 1 Utdrag ur kommunens parkeringsstrategi, 2017, visar hur antalet parkeringsplatser för cykel beräknas.

Parkeringsplats	Antal cykelplatser	Användare
Cykelförråd	1 per invånare	Boende
Anslutning till entré	0,5 cpl/lgh	Boende
Anslutning till entré	0,5 cpl/lgh	Besökande

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för totalt 20 - 25 nya bostäder i flerbostadshus och 1 ny bostad i friliggande villa. Flerbostadshuset är som lägst 2 våningar med inredd vind i sydväst, närmast angränsande befintlig bebyggelse, och går upp via 3 våningar till 4 våningar med inredd vind i den norra delen av byggnaden. Vinden får inredas till bostäder och takkupor får uppta maximalt 40% av respektive fasads längd. För att ge de nya byggnaderna ett sammanhållet uttryck bör ett helhetsgrepp tas för byggnadens fasad i samband med eventuell inglasning av balkonger. Planförslaget möjliggör uppförande av källare under husen.

Centrum

I bottenvåningen i flerbostadshuset inom Åsa 5:156 ska minst 30 % av byggnadens fotavtryck utgöras av verksamhetslokaler med syfte att stärka centrum i Åsa och skapa levande bottenvåningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då detaljplanen fått 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, upphäver gällande 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

GATA (GATA)

Bestämmelsen syftar till att bekräfta nuvarande användning av gatan och förtydliga huvudmannaskapet för den allmänna platsen.

BOSTÄDER (B)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra fler bostäder för att på så sätt stärka Åsas centrum och underlaget för befintlig och framtida service och är en del av att Åsa är en av kommunens prioriterade utvecklingsorter.

CENTRUM (C)

Syftet med bestämmelsen C är att möjliggöra för verksamheter, handel och kontor för att stärka Åsas centrum och är en del av att Åsa är en av kommunens prioriterade utvecklingsorter.

PARKERING (P)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkering avsedd för boende i flerbostadshus.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap - a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga huvudmannaskapet för Varbergsvägens parallellväg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande – prickad mark

Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras med avstånd till intilliggande fastigheter. Prickmarken är i huvudsak 4 meter, med några undantag.

Inom Åsa 5:156 så säkerställer den prickade marken huvudbyggnadens placering i förhållande till parhus på angränsande fastighet i söder. Under förutsättning att balkonger håller en fri höjd av 3,0 meter från mark kan dessa kraga ut 1,5 meter från fasad över den prickade marken.

Inom Åsa 5:14 säkerställer den prickade marken att yta finns för parkering samt håller bostadsbyggnader på avstånd från angränsande fastigheter.

Begränsning av markens utnyttjande – Korsmark

Marken får endast förses med komplementbyggnader och balkonger. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för utemiljö samtidigt som det möjliggör för att balkonger hänger ut över ytan. Komplementbyggnader i form av cykelförråd, miljöhus och liknande tillåts också inom området.

Inom fastigheten Åsa 5:156 finns korsmark som syftar till att möjliggöra balkonger åt väst och sydväst.

Byggnaders användning – s₁

Minst 30% av byggnadens bottenvåning ska utgöras av verksamheter. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att lokaler för verksamheter ordnas inom egenskapsområdet. Det är en viktig del av planens syfte att stärka Åsas centrum.

Byggnaders användning – s₂

Bestämmelsen innebär att bostäder som överstiger 35 m² i lägen där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Beroende på hur nära Varbergsvägen byggnaderna placeras riskerar gränsvärdet att överskridas enligt upprättad bullerutredning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda boendemiljöer.

Höjd på byggnadsverk – h₁

Bestämmelsen innebär att högsta nockhöjd på enbostadshusen är 6,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintligt enbostadshus samt att säkerställa att nytt enbostadshus anpassas till omgivande husstorlekar.

Höjd på byggnadsverk – h₂

Bestämmelsen anger högsta nockhöjd för flerbostadshuset. Flerbostadshuset delas in i tre egenskapsytter eftersom tre olika höjder eftersträvas. Högsta nockhöjd varierar mellan 13, 16 och 19 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra som mest 4 våningar plus inredd vind samt att skapa en variation i byggnadens höjd. Begränsningen i nockhöjd möjliggör byggnation med träbjälklag.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar – g₁

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapandet av en gemensamhetsanläggning för infarten vid boendeparkeringen.

Takvinkel – o₁

Bestämmelserna innebär att minsta takvinkel är 35 grader. Syftet är att byggnaderna ska ha sadeltak med en lutning som bidrar till att minska upplevelsen av byggnadernas skala genom att sänka byggnadens takfot samt minska risken att vindsvåningen upplevs som en hel våning. Brantare taklutning tillåts. Bestämmelserna gäller inte taklutning på skärmtak, frontespiser, takkupor, komplementbyggnader.

Utformning – f₁

Högst 40% av fasadens längd får upptas av frontespiser eller takkupor. Syftet är att möjliggöra inredd vind. Begränsningen är satt för att den inredda vinden inte ska upplevas som ytterligare en hel våning.

Utnyttjandegrad – e₁

Bestämmelsen innebär att största byggnadsarea för bostadshus är 150 respektive 220 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintligt enbostadshus samt att säkerställa att nytt enbostadshus anpassas till omgivande husstorlekar.

Utnyttjandegrad – e₂

Bestämmelsen innebär att största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att undvika en alltför stor exploatering.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Fastigheterna inom planområdet är till största delen privatägda genom bolagen Sörviksvägen 7 Åsa AB och West Sörvik AB (exploatören). Kungsbacka kommun äger en mindre del av området.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att fastighetsägarna i området är ansvariga för framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar befintlig parallellväg till Varbergsvägen (GATA).

Vägen ligger idag på kommunens och exploatörens mark, utanför planlagt område och saknar ordnad förvaltning. Det finns inget kommunalt behov av att använda eller förvalta vägen. Den bör därför överlämnas till berörda fastighetsägare, genom en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, förslagsvis Åsa samfällighetsförening. Övriga vägar i Åsa har enskild förvaltning. Åtgärden skapar därmed enhetlighet avseende förvaltning, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Sörviksvägen, som ligger utanför planområdet, förvaltas av Åsa samfällighetsförening (gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8). Exploatören ansvarar för att utföra komplettering med gångvägar vid Sörviksvägen, i dialog med samfällighetsföreningen.

Ansvar för vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar som behövs för planområdets behov. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och ledningsnät för dessa ändamål är utbyggt. Den nya småhusfastigheten vid Åsa 5:14 får förbindelsepunkter för VA vid Sörviksvägen. De nya VA-ledningarna som behöver byggas ut till småhusfastigheten över parkeringsfastigheten utförs och bekostas av exploatören.

Markanvisning

Kvartersmarken inom planområdet ägs i huvudsak av exploatörerna. Det är därför inte aktuellt med någon markanvisning.

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. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas.

I det här projektet kommer exploateringsavtal att tecknas med Sörviksvägen 7 Åsa AB och West Sörvik AB och omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidsplan för utbyggnad.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.

Vid enskilt huvudmannaskap för allmän plats utför exploatören utbyggnad/ombyggnad av allmän plats i samarbete med befintlig gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.

Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål, centrum- och verksamhetsändamål ansvarar exploatören för.

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet (Sörviksvägen), som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden
- Principer för marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlagga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Exploateringsavtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom och utom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare. En konsekvens med enskilt huvudmannaskap är att den allmänna platsen kan anläggas med högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet vid kommunala huvudmannaskap.

Övriga avtal

Befintliga avtal som berörs

Exploatörens fastighet Åsa 5:156 är bebyggd och belastad av hyresavtal för bostad och verksamheter. Genomförande av detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad rivs.

Exploatören ansvarar för att hantera befintliga hyresavtal och hyresgäster i samband med rivning.

Avtal angående markförvärv

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Del av kommunens fastighet Åsa 5:150 är utlagd som kvartersmark och ska överföras till exploatörens fastighet. Inom det aktuella markområdet finns parkeringsplatser som ska nyttjas av verksamheterna inom Åsa 5:156.

Avtal angående parkering

Innan detaljplanen kan antas ska ägaren av Åsa 5:156 ha tecknat avtal med ägaren av Åsa 5:14 avseende rätt att nyttja delar av fastigheten för parkering alternativt köp av marken. Den

aktuella delen av Åsa 5:14 är en avgörande del parkeringslösningen för de planerade bostäderna inom Åsa 5:156.

Avtal mellan exploatörerna och samfällighetsförening

En gångväg ska anläggas utmed Sörviksvägen, som en säker passage mellan bostäderna på fastigheter Åsa 5:156 och parkeringen på Åsa 5:14. Befintlig trottoar utmed Sörviksvägens östra sida ska förlängas söder ut, vid Åsa 5:156. Samtliga åtgärder berör mark och anläggningar som ingår i Åsa ga:8, Åsa samfällighetsförening, utanför planområdet.

Exploatören och Åsa samfällighetsförening bör träffa ett avtal angående hur ombyggnaden ska ske samt ansvar för utförande och kostnader.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende eventuell omläggning av ledningar tecknas mellan exploatören och respektive ledningsägare (Ellevio och Skanova) för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt eventuell ansökan om ledningsrätt.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

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. Detaljplanen anger att delar av fastigheterna Åsa 4:118, 5:14 och 5:150 ska användas för GATA.

Gatan är redan utbyggd. Planförslaget medför därför inte något nytt utrymmesbehov för gatan.

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 planen kommer att medföra lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd.

Den del av fastigheten Åsa 5:150 som utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska överföras till Åsa 5:156.

Den del av fastigheten Åsa 5:14 som utgör kvartersmark för parkering ska överföras till Åsa 5:156, alternativt avstyckas till en separat fastighet som ska förvärfvas av ägaren till Åsa 5:156.

Avstyckning från Åsa 5:14 ska ske för att bilda en separat fastighet för ett nytt småhus.

Anläggningsförrättning ska genomföras för att införliva parallellvägen till Varbergsvägen i Åsa ga:8, alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas för vägen.

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

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.

Gatorna i den här delen av Åsa samhälle ingår i gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 som förvaltas av Åsa samfällighetsförening. I denna detaljplan planläggs befintlig parallellväg till Varbergsvägen, som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det är lämpligt att vägen införlivas i Åsa ga:8. Frågan ska diskuteras med Åsa samfällighetsförening under planarbetet. Alternativet är att det bildas en separat gemensamhetsanläggning för parallellvägen, där i så fall fastigheterna Åsa 5:155, 5:156 och 5:163 ska delta.

Sörviksvägen förvaltas av Åsa samfällighetsförening (Åsa ga:8). Exploatören ansvarar för att utföra komplettering med gångvägar vid Sörviksvägen, i dialog med samfällighetsföreningen.

Exploatörens fastighet Åsa 5:156 är delägare i Åsa ga:8, men andelstalet måste ändras eftersom detaljplanen medför en högre exploatering och därmed ökad användning av gemensamhetsanläggningen. Fastighet som avstyckas från Åsa 5:14 måste inträda som delägare i Åsa ga:8 för att få rätt att använda föreningens vägar och grönområdet. Ändring av andelstal samt inträde kan ske genom överenskommelse med samfällighetsföreningen eller genom lantmäteriförrättning.

En ny gemensamhetsanläggning kan bildas för infarten till småhus och parkering vid Åsa 5:14 om exploatören anser att det är lämpligt.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som krävs för hantering av gemensamhetsanläggningar. Förrättning för att införliva parallellvägen i Åsa ga:8, bör bekostas av fastigheterna Åsa 5:155, 5:156 och 5:163, eftersom de har nytta av åtgärden. Det är lantmäteriet som bestämmer hur förrättningskostnaden ska fördelas.

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.

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.

Den nya småhusfastigheten som avstyckas från Åsa 5:14 bör få ett servitut avseende rätt att anlägga VA-ledningar över parkeringsytan till förbindelsepunkter vid Sörviksvägen. Servitutet kan bildas i samband med avstyckning av fastigheten eller genom avtal.

Fastigheterna inom planområdet är belastade av ett antal inskrivna servitut:

Åsa 4:118 är belastad av ett antal servitut för kraftledning, vattenledning, väg m m. Inget av servituten ligger inom planområdet och de berörs därför inte av detaljplanens genomförande.

Åsa 5:14 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:150 är belastad av ett antal servitut för kraftledning, vattenledning m m. Inget av servituten ligger inom planområdet och de berörs därför inte av detaljplanens genomförande.

Åsa 5:156 är inte belastad av några servitut.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter påverkas av planförslaget. Inga nya ledningsrätter behöver bildas med anledning av förslaget.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Genomförandet av detaljplanen medför att Skanovas tele/fiberledning som korsar Åsa 5:156 måste flyttas. Ledningen ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Skanova bekostar flytten.

Flytt av ledningar kräver god samordning mellan ledningshavaren och exploitörerna, vid såväl projektering som utbyggnad. I det fortsatta planarbetet ska det säkerställas att befintliga ledningar kan flyttas och i så fall vart.

Rivning av byggnader och andra anläggningar

Exploatören ansvarar för rivning av byggnader och andra anläggningar som finns inom fastigheterna Åsa 5:14 och 5:156 idag och som inte kan vara kvar vid genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten är utbyggda i anslutning till planområdet och berörda fastigheter är anslutna till kommunens ledningar.

Nya (privata) ledningar måste anläggas från Sörviksvägen in till det nya småhuset som ska avstyckas från Åsa 5:14. Exploatören bekostar och utför utbyggnad av ledningarna.

Utbyggnaden av serviser bekostas av kommunen genom VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Inför byggnation ska exploitören kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Anläggningar utanför planområdet

En gångväg ska anläggas utmed Sörviksvägen, som en säker passage mellan bostäderna på fastigheter Åsa 5:156 och parkeringen på Åsa 5:14. Befintlig trottoar utmed Sörviksvägens östra sida ska förlängas söder ut, vid Åsa 5:156. Samtliga åtgärder berör mark och anläggningar som ingår i Åsa ga:8, Åsa samfällighetsförening.

Trafikutredningen föreslår ett antal åtgärder på korsningspunkter, gång- och cykelbanor och passager över Varbergsvägen. De aktuella vägarna ligger utanför planområdet och behovet av dessa åtgärder finns redan idag och uppstår inte i samband med nu aktuell detaljplan.

Ansvar för att genomföra dessa åtgärder ligger på respektive väghållare, Trafikverket och samfällighetsföreningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören som bland annat reglerar exploatörens ansvar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen och kostnaden för utredningar.

Drift allmän plats

Fastighetsägarna i området, genom en gemensamhetsanläggning, ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I det här fallet avses befintlig parallellväg till Varbergsvägen.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar som behövs för planområdets behov. Förutom de dagvattenanläggningar och VA-ledningar som ska anläggas inom kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får inkomster genom försäljning av kvartersmark till exploatören.

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya förbindelsepunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Ansvar omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus/verksamhetslokaler, miljöhus/förråd, gårdar, gångvägar, dagvattenanläggningar samt parkeringsanläggningar för bil och cykel.

Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom sina fastigheter. Exploatören får vidare kostnader för markförvärv, lantmäteriförrättning, parkeringsavtal, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och VA-ledningar m.m.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom sina fastigheter, i de fall ledningarna är säkerställda med servitut eller annan rättighet. Om rättighet saknas får ledningshavaren bekosta flytten.

Exploatören ska bekosta ombyggnad av anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (Sörviksvägen). Anläggningen ligger utanför planområdet men åtgärden är nödvändig för detaljplanens genomförande.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av bostäder och verksamhetslokaler.

Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare

Ägarna av Åsa 5:155 och 5:163 kan få kostnader för lantmäteriförrättning för att införliva parallellvägen till Varbergsvägen i Åsa ga:8, alternativt bilda en separat gemensamhetsanläggning för vägen. De båda fastigheterna samt Åsa 5:156 använder vägen som infart och har därmed nytta av att vägen får en ordnad förvaltning. Det är lantmäteriet som bestämmer hur förrättningskostnaden ska fördelas.

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 inte så många åtgärder inom allmän plats. Exploatören bedömer att projektet är genomförbart. Tabellen nedan redovisar vilka kostnadsposter respektive part ansvarar för, utöver åtgärderna som exploatören utför och bekostar inom den egna kvartersmarken.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Exploator	Planavgift
Exploator	Ändring av andelstal för Åsa 5:156 i befintlig gemensamhetsanläggning Åsa ga:8 (Sörviksvägen m.fl.)
Exploator	Finansiering, utbyggnad av nödvändiga anläggningar utanför planområdet, gångvägar vid Sörviksvägen
Kommunen, VA-kollektivet	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (förbindelsepunkter)
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Exploator	Anslutningsavgifter VA, el, bredband m.m.
Exploator	Utbyggnad av VA-ledningar till småhusfastighet vid Åsa 5:14
Exploator/ledningshavaren (beror på om rättighet finns)	Flytt av befintliga ledningar
Exploator	Rivning av befintliga byggnader
Exploator	Tillstånd och dispenser
Exploator Åsa 5:156	Lantmäteriförrättning avseende avstyckning och fastighetsreglering av kvartersmark samt anläggningsförrättning (omprövning Åsa ga:8 m.m.)
Åsa 5:155	Lantmäteriförrättning, omprövning Åsa ga:8 – eventuellt del av kostnaden
Åsa 5:163	Lantmäteriförrättning, omprövning Åsa ga:8 – eventuellt del av kostnaden

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2016 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaner inom hela planprogramsområdet i enlighet med godkänt planprogram och etappindelning. Då föreslagen etappindelning i planprogrammet inte överensstämmer med den nu föreslagna avgränsningen av detaljplanen begärdes ett nytt detaljplaneuppdrag. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2021-02-11 §53 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Planprogram

I juni 2014 tog kommunstyrelsen beslut om att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ta fram ett planprogram för Åsa centrum. Efter genomförd invånardialog för Åsa centrum under vintern 2014/2015 togs ett förslag till planprogram fram för de delar av centrala Åsa som i dag saknar eller inte har ändamålsenlig detaljplan. Planprogrammet för Åsa centrum godkändes av kommunstyrelsen den 29 september 2015.

Planprogrammet beskriver kommunens visioner över området som ska utvecklas till en tätare struktur med flerbostadshus och verksamheter.

I planprogrammet beskrivs området som bostadsområde med centrumfunktioner i bottenplan. Höjd på byggnaderna föreslås varieras i området från 2 till cirka 4 våningar med inredd vind. I det så kallade restaurangstråket förespråkas verksamheter i form av restauranger i bottenplan.

Översiktlig planering

Planområdet 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.

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

I den fördjupade översiktsplanen för Åsa beskrivs området som centrumområde med intentioner om utveckling.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019–2025 ska Åsa växa med i genomsnitt 45 nyplanerade bostäder per år. Oftast växer inte en ort med en jämn fördelning varje år utan det brukar komma ett antal bostäder samlat under några år medan andra år tillkommer mycket få nya bostäder. I Åsa har utvecklingen hittills inneburit att antalet nyplanerade bostäder varit färre än 45 stycken per år, varför det finns ett stort utrymme för nytillkomna bostäder.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Varbergsvägen som går nordöster om planområdet är inte utpekad som riksintresse för kommunikation men den är omledningsväg för E6 som är ett utpekad riksintresse.

Rörligt friluftsliv

Planområdet, tillsammans med hela Åsa tätort, ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv.

Högexploaterad kust

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

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

Natura 2000

Natura 2000-området Vendelsöarna ligger på ett avstånd av cirka 3 kilometer från kusten utanför planområdet. Syftet med skyddet är att bevara de betade gräs- och ljunghedarna.

Väster om Åsa, cirka 4 kilometer från planområdet finns natura 2000-området Kungsbackafjorden. Syftet med skyddet är bevara naturtyperna inom området, vilka hyser stora värden för bland annat växt- och djurliv.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Vatten

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

Kungsbacka kommun planerar för ny dagvattenledning i anslutning till planområdet dit dagvattnet från planområdet ska avledas. Befintlig och framtida utsläppspunkt till recipient (Vendelsöarkipelagen) är vid badplatsen strax sydväst om planområdet. Enligt dagvattenutredningen steg 2 (Sweco 2022) bedöms den ekologiska statusen som måttlig. Den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god”.

Buller

Bullerutredningen visar att den dominerande bullerpåverkan kommer från trafiken på Varbergsvägen. Riktvärdena för buller överskrids något för de byggnadsfasader som ligger nära Varbergsvägen men det finns förutsättningar att avhjälpa situationen med olika åtgärder.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag i huvudsak av bebyggda tomter med trädgårdsmark och uteserveringar.

Landskap och rekreation

Planområdet består av småhusbebyggelse. Området bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden.

Planområdet ligger inte i ett odlingslandskap.

Planområdet ingår inte i ett större sammanhang av grön infrastruktur, dvs nätverk av natur i landskapet, men angränsar i öster till det gamla järnvägsstråket som idag är ett grönstråk.

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, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

Inom planområdet finns idag få ekosystemtjänster då den största delen av planområdet består av villaträdgårdar med sparsam växtlighet. Allén längs Varbergsvägen bidrar med ekosystemtjänster i form av bland annat spridningskorridor, skuggning, dagvattenhantering och kulturella värden så som välmående och hälsa.

Dagvatten

De fastigheter där den hårdgjorda ytan överstiger 1000 m² ska fördröja dagvatten inom kvartersmark. Fördröjningen ska utformas med en effektiv volym om 1 m³ per 100 m² hårdgjord yta. Den kommunala anläggningen dimensioneras utan hänsyn till fördröjning på kvartersmark.

Dagvattnet leds sedan vidare via befintliga dagvattenledningar i Sörviksvägen.

Dagvatten från parkeringsytan ska renas innan det påförs kommunala ledningar. Detta kan göras till exempel via svackdiken eller med hjälp av genomsläpplig yta med markduk under.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning (Ramboll, 2022) har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningen visar att den dominerande bullerpåverkan kommer från trafiken på Varbergsvägen. För de byggnadsfasader som ligger nära Varbergsvägen överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, då beräknad ljudnivå är upp till 64 dBA. I dessa lägen bör planerade lägenheter göras genomgående med minst hälften av boenderummen vända mot ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå kl 22-06. I utsatta lägen där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids kan små lägenheter om högst 35 kvadratmeter anordnas då riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte beräknas överskridas.

Risk för olyckor

Planområdet ansluter till Varbergsvägen, väg 939, som även är en omledningsväg för E6. Motorväg E6 är led för farligt gods. Trafikverket anger att säkerhetszonen ska vara 2 meter från väggkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta, oeftergivliga föremål. Avståndet mellan Varbergsvägen väggkant och föreslagen bebyggelse är cirka 13 meter. Varbergsvägens parallellväg föreslås bli kvar i befintligt läge och upprätthåller en naturlig buffertzon som skydd mot olyckor.

Risk för översvämning

Dagvattenutredningen del 1 (Sweco 2021) visar på en väldigt liten risk att planområdet påverkas av höjning av havsnivån.

Skyfallsanalysen i dagvattenutredningen steg 2 (Sweco 2022) visar på att majoriteten av dagvattnet rinner ut från planområdet. Dagvatten från planområdets östra sida kommer att rinna till Varbergsvägen och vidare norrut, medan dagvattnet från områdets västra sida rinner västerut via campingen till havet. Ett antal vattenansamlingar i anslutning till byggnation har identifierats. Det finns ingen naturlig magasinering som byggs bort vid ökad exploatering som försämrar situationen nedströms. Det är viktigt att planområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd. Marken ska luta bort från samtliga byggnader och ytavrinning med självfall över markytan inom planområdet ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdig golv-nivå.

Risk för erosion

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Risk för ras och skred

Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult, 2021) är säkerheten mot ras och skred tillfredsställande.

Räddningstjänsten

Åsa ligger inte inom utryckningsavstånd för stegbil. Det innebär att det ställs krav på brandsäkra trapphus.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalrisk för radon.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller i hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka. Cirka 30 meter öster om planområdet går en banvall. I samband med planprogram för Åsa centrum gjordes marktekniska undersökningar för banvallen. I det område som ligger närmast planområdet har markmiljön bedömts ha halter som understiger nivåerna för känslig marknivå (KM). Bedömningen är att inga ytterligare utredningar behövs i detta skede.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredningen tagits fram (Norconsult, 2021). Utredningen har bland annat studerat en slänt som ur ett geotekniskt perspektiv är intressant för detaljplanen. Slänten anses ha goda stabilitetsförhållanden och det finns inte några potentiella riskblock att ta hänsyn till. Bergmassans övergripande stabilitetsförhållanden bedöms inte utgöra några problem för planområdet och dess närmaste omgivning avseende block- och bergstabilitet.

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det finns inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering. Inför byggnation/bygglov rekommenderas att objektspecifika geotekniska utredningar utförs som underlag för dimensionering av grundläggning.

Detaljplanens intentioner kan genomföras ur ett geotekniskt och bergtekniskt perspektiv då säkerheten mot ras och skred är tillfredsställande.

Hydrologiska förhållanden

Enligt dagvattenutredningen steg 2 (Sweco 2022) ligger grundvattennivån omkring 0,5-2 meters djup. Exakta grundvattennivåer inom planområdet saknas i utredningsskedet. Inom planområdets norra del finns dock två befintliga bergvärmebrunnar där avståndet till grundvattennivån mätts upp till 1,5 meter. Planområdets alltigenom likartade topografi och jordmån pekar på att grundvattennivån är på liknande nivåer genom hela planområdet.

Infiltrationsmöjligheterna bedöms utifrån markförhållandena vara goda, dock kan den delvis höga grundvattennivån vara problematisk.

Social hållbarhetsanalys

Inom ramen för detaljplanarbetet har en social konsekvensanalys tagits fram (Kungsbacka kommun, 2023).

Åsa är en sommarort där många fritidsbostäder har gått från att vara tillfälliga bostäder till att bli permanenta bostäder. Variationen av bostadsformer är relativt god. Mångfalden av bostadsformer ger en god förutsättning för en relativt variationsrik grupp av människor.

Utbudet för vardagsfunktioner i området är relativt god. I en radie om ett par kilometer finns skolor, förskolor, vård- och omsorgsboende, handel, offentlig service, kollektivtrafik med mera. Möjlighet för friluftsliv och rekreation är relativt god med stöd i områdets närhet till strandområde i väster och naturområde i öster. Det finns möjlighet för friluftsliv genom olika föreningsverksamheter på orten, exempelvis i form av scoutverksamhet, fotboll, och förening för bordtennis.

Inom området finns ett antal olika verksamheter och några få bostäder. Utanför området finns desto mer bostäder. En variation av olika funktioner kan bidra med att det rör sig människor i området under en stor del av dygnets timmar vilket i sin tur bidrar positivt till den upplevda tryggheten.

Varbergsvägen är huvudtrafikstråket i Åsa och går rakt igenom området. Vägen delar upp området i två delar och kan uppfattas som en barriär mellan de olika sidorna. Vägen är belyst och det är relativt mycket trafik på vägen, fotgängare längs vägen kan uppleva att de syns, vilket är positivt. Byggnaderna i restaurangstråket har aktiva fasader med entréer ut mot Varbergsvägen.

Sörviksvägen, vägen bakom/väster om restaurangstråket, kan uppfattas som en baksida. Vägen utgörs huvudsakligen av parkeringar och det är relativt låg rörelse på vägen vilket kan upplevas som otryggt. Fasaderna på byggnaderna mot Sörviksvägen är relativt inaktiva utan entréer. Planläggningen av området kan bidra positivt med att öka aktiviteten längs Sörviksvägen i syfte att öka tryggheten.

I området finns parallella vägar med något oklara in- och utfarter. Det finns ytor med både trafikseparering och blandad trafik. Generellt är det bilen som får ta plats i området. Oskyddade trafikanter får mindre fokus i området. Otydligheten kring orienterbarheten kan upplevas som otrygg, särskilt för barn och ungdomar. Samtidigt så gör otydligheten att fordon saktar ner vilket i sig kan skapa en tryggare känsla.

I ett stort perspektiv är möjligheten för mobiliteten i området relativt god. Det finns två busshållplatser inom ett avstånd av 200 till 300 meter med avgångar mot Kungsbacka och söder ut mot Frillesås. Avståndet till tågstationen är drygt två kilometer.

Inom området går det att ta sig runt på cykel och till fots men det är en viss otydlighet eftersom det sker både i blandtrafik och trafikseparerat. Varbergsvägen kan upplevas som en barriär över områdets två sidor. Övergångsställen över vägen minskar barriäreffekten något.

Det finns smitvägar för fotgängare mellan Varbergsvägen och Sörviksvägen vilket är bra.

Under sommartid ligger området i ett bra läge med närhet till kusten för aktiviteter likt solbad och promenader. Under resten av året har området och närområdet få mötesplatser för barn och ungdomar, men närheten till kusten medför även vintertid ett rekreativvärde. De funktioner som finns i området är huvudsakligen kopplade till konsumtion.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt med enskilda byggnader i 1-2 våningar. Bebyggelsen väster om Varbergsvägen omfattar verksamhetslokaler och bostäder, bebyggelsen öster om Varbergsvägen omfattar huvudsakligen bostäder. En av byggnaderna på den östra sidan har verksamhetslokal i bottenplan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kulturhistoria

Inom planområdet finns ingen bebyggelse som klassas som kulturhistoriskt värdefull enligt den inventering som utförts av länsstyrelsen, Hallands kommuner och Kulturmiljö Halland.

Service

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns restauranger, café och en diversebutik. Strax norr om planområdet finns en livsmedelsbutik, drivmedelsstation och mindre butiksverksamheter. Inom en kilometers radie från planområdet finns skolor, förskolor, vård- och omsorgsboende, apotek samt idrottsplats.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till såväl huvudvägnätet som lokalgator vilket gör att det finns goda kopplingar till befintlig vägstruktur. En trafikutredning (Afry, 2021) samt en kompletterande trafikutredning (Afry, 2022) har tagits fram för detaljplanen.

En trafikräkning genomfördes i mars 2021 av Afry. Trafikflöden samlades in under eftermiddagens maxtimme (16-17). De uppmätta värdena validerades mot trafikmängder uppmätta av Trafikverket 2014 för att ta hänsyn till att trafiken vid observationen 2021 var påverkad av covid-restriktioner.

Resultatet visar att samtliga tillfarter har önskad servicenivå i nuläget. Framkomligheten i korsningspunkten Stenviksvägen/Varbergsvägen bedöms som god. Viktigt att poängtera är att mätningen gjordes under tidig vår och under coronapandemin, vilket kan ha haft inverkan på de beräknade flödena. Stenviksvägen utgör infart mot camping och strand med badplats. För dessa målpunkter råder stora säsongsvariationer i trafikmängder.

Utredningen belyser att det finns vissa trafikala otydligheter i korsningspunkten Sörviksvägen-Varbergsvägen där det är både infart till parkeringsplats, vägar och blandtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till planområdet bedöms god med tillgång till gång- och cykelbanor.

Öster om planområdet finns det längs med Varbergsvägens västra sida en gång- och cykelväg. Över Varbergsvägen finns två gångpassager och en gång- och cykelpassage. Gång- och cykelvägen sträcker sig vidare norrut upp mot matbutiken och vidare mot Åsa station. I södergående riktning mot Frillesås. Cykelvägen är en del av Kattegattleden.

Parkering

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose sitt parkeringsbehov. Kommunen har gjort en bedömning av skäligt parkeringstal utifrån kommunens parkeringsstrategi samt planrådets placering i förhållande till service och kommunikationer.

Inom detaljplanen beräknas parkeringsbehovet för bil att vara 1,2 bilplatser per bostad inklusive plats för besökande.

En mindre parkering avsedd för verksamheter finns längs Varbergsvägens parallellväg och föreslås fortsatt fungera som parkering för verksamheter. En större parkeringsyta, främst avsedd som boendeparkering föreslås inom fastigheten Åsa 5:14.

Angöringsplatser, parkeringsplatser för rörelsehindrade och korttidsparkering behöver finnas i anslutning till bostäderna och verksamheterna.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till planområdet bedöms god med närhet till kollektivtrafikhållplats.

Närmaste busshållplats är Åsa idrottsplats belägen cirka 250 meter söder om planområdet. Bussen går mellan Kungsbacka och Frillesås och omvänt och har cirka halvtimmestrafik. Åsa station ligger cirka 1,7 kilometer från planområdet och har entimmestrafik. Tågen går mot Göteborg och mot Halmstad/Malmö. Antalet avgångar både för buss och tåg skiljer sig något beroende på tid och dag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i Sörviksvägen. Möjlighet finns för den nya bebyggelsen att ansluta till dessa. Ledningar måste byggas ut av exploatören för att ansluta den nya bostaden inom fastigheten Åsa 5:14.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet finns en brandpost på Sörviksvägen. Avstämning med räddningstjänsten har gjorts i juni 2021. Bedömningen är att det mest troligt inte behövs fler brandposter för att hantera ny bebyggelse.

Värme

Beroende på hur husen placeras finns goda möjligheter till solceller på taken.

El och tele

Ellevio har ledningar i parallellvägen längs Varbergsvägen. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Skanova har en ledning som korsar fastigheten Åsa 5:156. Denna ledning hamnar inom kvartersmark och behöver troligtvis flyttas.

Teleledning finns under gång- och cykelbanan längs Varbergsvägen. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns längs med Sörviksvägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Åsa idrottsplats, cirka 300 meter sydöst om planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser planförslaget medför för fastigheter och för berörda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Åsa 4:118	Ska upplåta mark till gemensamhetsanläggning (allmän plats GATA)
Åsa 5:150	Ska upplåta mark till gemensamhetsanläggning (allmän plats GATA)
Åsa 5:150	Ska avstå kvartersmark (centrum/bostäder, CB) till Åsa 5:156
Åsa 5:14	Ska upplåta mark till gemensamhetsanläggning (allmän plats GATA)
Åsa 5:14	Ska avstå eller upplåta mark för bostadsparkering till förmån för Åsa 5:156, (PB)
Åsa 5:14	Ska avstå mark/avstycka ny småhusfastighet
Åsa 5:156	Ska förvärva kvartersmark (centrum/bostäder, CB) från Åsa 5:150
Åsa 5:156	Ska förvärva mark eller skaffa rättighet för bostadsparkering inom nuvarande Åsa 5:14, (PB)
Åsa 5:156	Ska ändra sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)
Åsa 5:156	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av byggnader
Åsa ga:8	Ska omprövas och utökas med befintlig parallellväg till Varbergsvägen

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden.

Grönområde

Detaljplanen omfattar inget grönområde och bidrar inte till att skapa något nytt grönområde.

Landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer innebära en stor förändring av Åsas bebyggelsekaraktär. Åsa har tidigare präglats av att vara en sommarort med en stor del av bebyggelsen i form av fritidsbebyggelse, som ger ett ganska brokigt uttryck. Den nya bebyggelsen, i form av flervåningsbebyggelse i direkt anslutning till gatan, kommer att ge en mer stadsmässig

karaktär och minska karaktären av sommarort. Byggnaderna kommer att vara synliga på längre håll än befintlig bebyggelse, både sett från olika håll i Åsa och från havet.

Naturreservat

De närmaste naturreservaten sammanfaller med Natura 2000-områden och konsekvenser på dessa beskrivs under rubriken riksintressen.

Naturvärden och biologisk mångfald

Inga naturvärden bedöms påverkas av planförslaget.

Miljö

Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts i samband med upprättandet av planförslaget. Undersökningen har samrått med länsstyrelsen i och med tidigare samråd i december 2023. Eftersom fastigheten Åsa 5:14 nu har tillkommit så har undersökningen reviderats och samråds därför på nytt.

Kommunen bedömer inte att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Recipienten ställer krav på rening och föreslaget dagvattensystem bedöms ge erforderlig rening utan att stora delar av planområdet behöver användas för ytliga dagvattensystem. Reningsgraden inom den underjordiska magasineringen kan förbättras ytterligare med anpassade filter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms ej påverkas.

Vatten

Om dagvattensystemet inom planområdet utformas enligt förslaget i dagvattenutredning steg 2 (Sweco 2022) bedöms dagvattnets föroreningar hamna inom bra nivåer. För att minska föroreningsbelastningen till recipient är det dock av största vikt att dagvattnet från de trafikerade ytorna leds till reningssystemet, då det är de särskilt största bidragande ytorna av föroreningar. Befintlig och framtida utsläppspunkt har kustvattenförekomsten Vendelsöarkipelagen som recipient. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten har bedömts till ”måttlig”. Den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god”. Detaljplanen möjliggör en omvandling av redan ianspråktagen och till stor del hårdgjord mark. Bedömningen görs att ett genomförande inte försvårar möjligheterna att nå beslutade miljökvalitetsnormer.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. I plankartan ställs därför krav på uppförande av byggnaden i syfte att minska bullereffekten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt upprättad bullerutredning (Ramboll, 2022) överskrids riktvärden vid fasad för de byggnader som ligger närmast Varbergsvägen. Detaljplanen reglerar med planbestämmelse att bostäder större än 35 kvm i dessa lägen ska utformas genomgående med minst hälften av boenderummen vända mot ljuddämpad sida.

Översvämning

Det föreligger ingen risk för översvämning på grund av höjda havsnivåer.

Vid skyfall finns risk att vatten i några punkter kan bli stående vid byggnadsfasader och därför behöver marken precis intill byggnader vara minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

Olyckor

Risken för olyckor är liten eftersom föreslagen bebyggelse ligger på ett avstånd av cirka 13 meter från Varbergsvägen, och därmed utanför säkerhetszonen om 2 meter.

Sociala konsekvenser

Ett tillskott av lägenheter och verksamheter i Åsa är positivt både för mångfalden, tryggheten och vardagslivet då det innebär att fler personer rör sig i området och att underlaget för befintlig och tillkommande service stärks.

Planförslaget innehåller främst sådana sociala mötesplatser som är kopplade till konsumtion. Det saknas även ytor för barns utevistelse, exempelvis lekplats för små barn och platser för ungdomar att samlas vid. I arbetet med att ta fram förslaget till denna detaljplan har det visat sig svårt att hitta en naturlig plats för barn och ungdomar. Detta är en konsekvens av att planområdet är begränsat i storlek och behöver inrymma en förtätning av bostäder och verksamheter för att accentuera centrumkänslan i denna del av Åsa.

Detaljplanen ger möjlighet till hyreslägenheter och bostadsrätter vilket är bra för variationen i Åsa då andelen boende i lägenheter är liten i jämförelse med andra orter i kommunen. Lägenheter i flerbostadshus möjliggör en flyttkedja där till exempel villaboende familjer med utflugna barn kan göra plats åt nästa generations barnfamilj och i stället flytta till en lägenhet.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder vilket ger ett ökat underlag för befintlig och tillkommande service i Åsa. Detta är positivt för möjligheten att skapa ett enkelt vardagsliv.

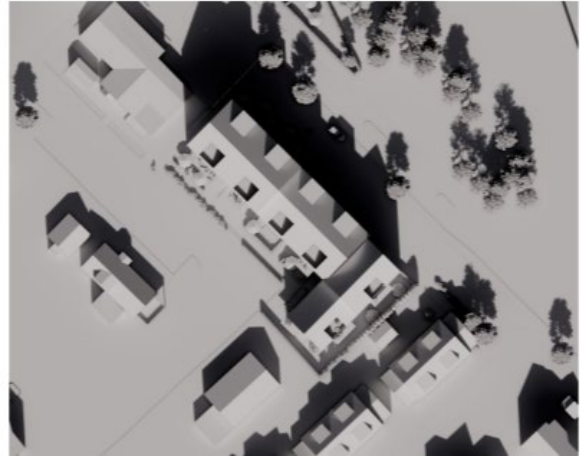
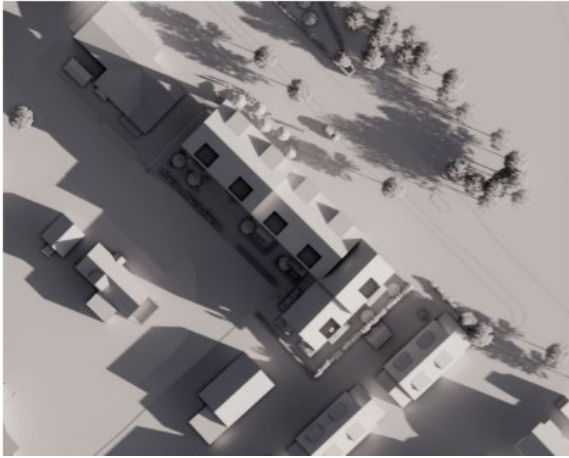
Fler boende i området ökar tryggheten då fler människor är i rörelse. Kombinationen med verksamheter på bottenvåningen är också positivt då det medför att platsen befolkas en större del av dygnet.

Det finns busshållplatser nära planområdet. Fler boende i centrala Åsa innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

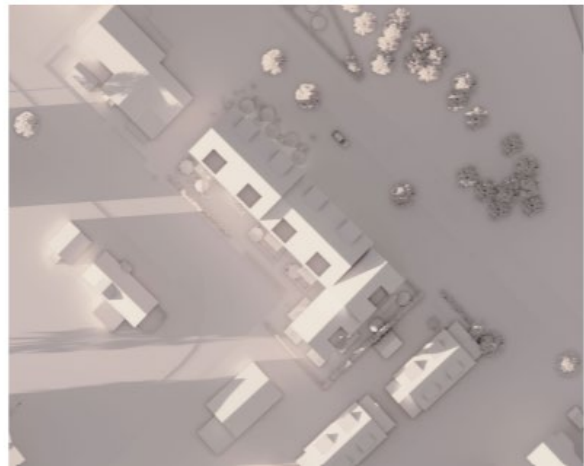
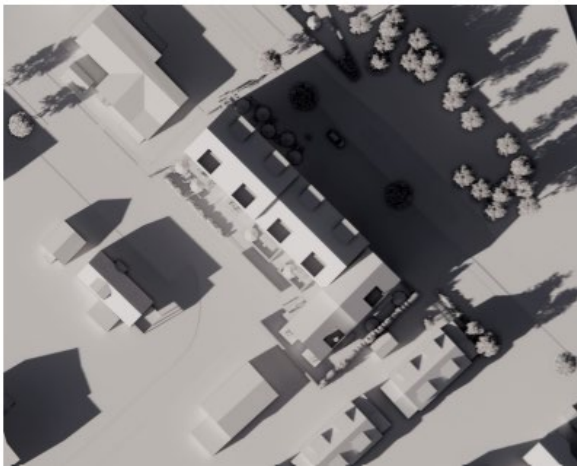
Befintlig bebyggelse

I samband med framtagandet av detaljplanen har solstudier gjorts för att bedöma hur befintlig bebyggelse kan komma att påverkas av skuggor från den tillkommande bebyggelsen.

Bedömningen är att påverkan blir måttlig. Bilder för höstdagjämningen redovisas inte eftersom de är samstämmiga med vårdagjämningen.



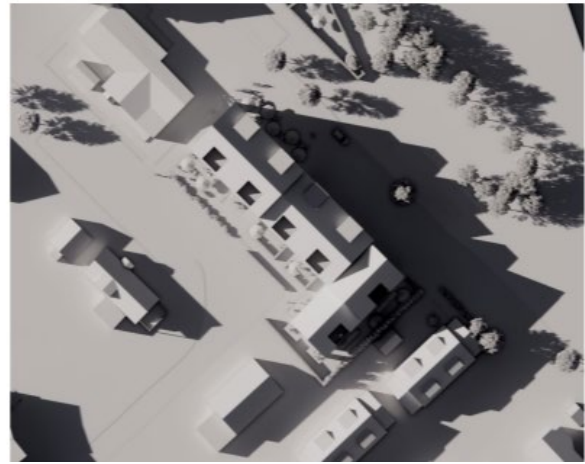
Figur 5 Vårdagjämning kl 8 respektive kl 12.



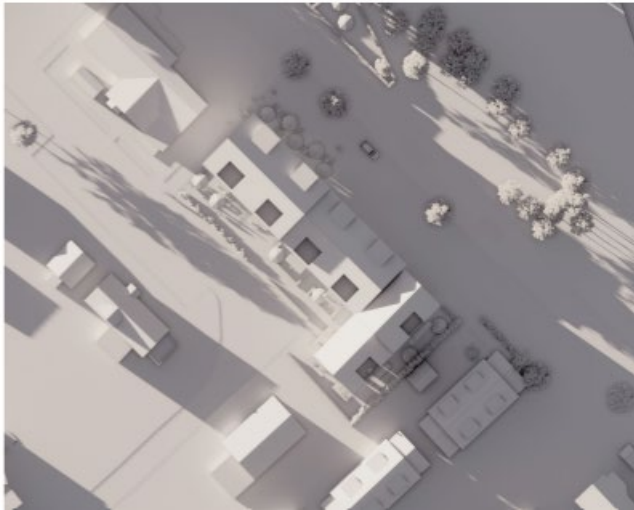
Figur 6 Vårdagjämning kl 16 respektive kl 18.



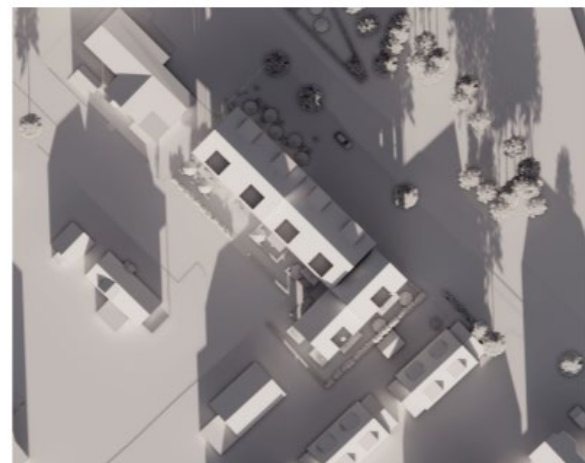
Figur 7 Sommarsolstånd kl 8 respektive kl 12.



Figur 8 Sommarsolstånd kl 16 respektive kl 18.



Figur 9 Sommarsolstånd kl 20.



Figur 10 Vintersolstånd kl 08 respektive 12.



Figur 11 Vintersolstånd kl 16 respektive kl 18. Alla solstudiebilder: Olsson Lyckefors Arkitektur.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Området utgörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt då planområdet redan är i anspråkstaget på ett sådant sätt att det inte har några värden för riksintresset.

Högexploaterad kust

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt då detaljplanen innebär förtätning i en befintlig tätort.

Natura 2000

Den föreslagna användningen av planområdet innebär ingen förändring från tidigare användning. Planläggningen innebär att dagvatten kommer att renas i större utsträckning än i dag. Bevarandevärdena i de två natura 2000-områden som finns i närheten bedöms inte påverkas negativt som en följd av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget ianspråktar ingen jordbruksmark.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen syftar inte till att skapa några nya anslutningar till Varbergsvägen. Angöring till planområdets västra delar flyttas från Varbergsvägen till Sörviksvägen. Kommunens bedömning är att påverkan på Varbergsvägen blir liten.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att det skapas bättre förutsättningar att trafiksäkert röra sig längs Sörviksvägen.

Nollalternativ

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