SAMRÅDSHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa

Detaljplanens syfte

Syfte

Planen syftar till att göra möjligt för utveckling och omvandling av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt kringliggande fastigheter. 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.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utveckling och omvandling av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt kringliggande fastigheter.

Planområdet omfattar sammanlagt 10 fastigheter, varav några endast mindre delar av. Merparten av planområdet är idag bebyggt, med undantag för en yta som föreslås bli parkeringsyta, vilken idag utgörs av en obebyggd gräsyta.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ca 140 lägenheter, 900 m^2 lokaler för verksamheter, samt tillhörande parkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör sammanlagt 15 000 m^2 bruttoarea. Antalet våningar sträcker sig från två våningar och inredd vind till fyra våningar och inredd vind. Närmast befintliga, angränsande bostäder ska den nya bebyggelsen vara som lägst.

Kommunens översiktsplan lyfter fram Åsa som en prioriterad utvecklingsort med anledning av att det är en 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.

Ida Lennartsson
Planchef

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

Illustration över bostadsbebyggelsen

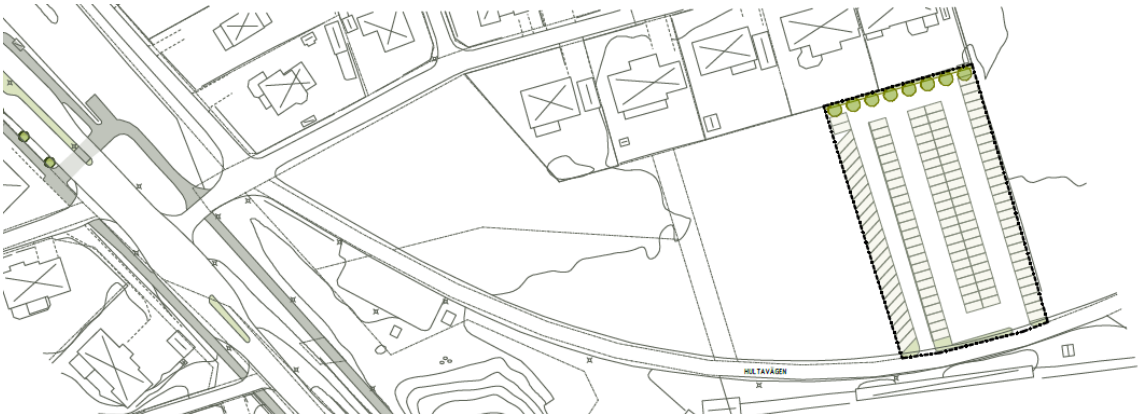


Illustration över parkeringsplatsen

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl

Diarienummer: BN 2016–00038

Påbörjad 2020-04-20

Upprättad 2023-10-13, rev 2023-11-22 med uppdaterad grundkarta

Handläggare:
Johanna Vinterhav, planarkitekt, johanna.vinterhav@kungsbacka.se, 0300-834017
Susanne Calming, exploateringsingenjör, susanne.calming@kungsbacka.se, 0300-834033

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

Tidplan	Samråd	Kvartal 4 2023
	Granskning	Kvartal 2 2024
	Antagande	Kvartal 4 2024

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-10-13
- Plankarta med bestämmelser, 2023-10-13
- Illustrationskarta, 2023-10-13
- 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
- Prövning av barnets bästa, 2023-04-18

Utredningar

- 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?

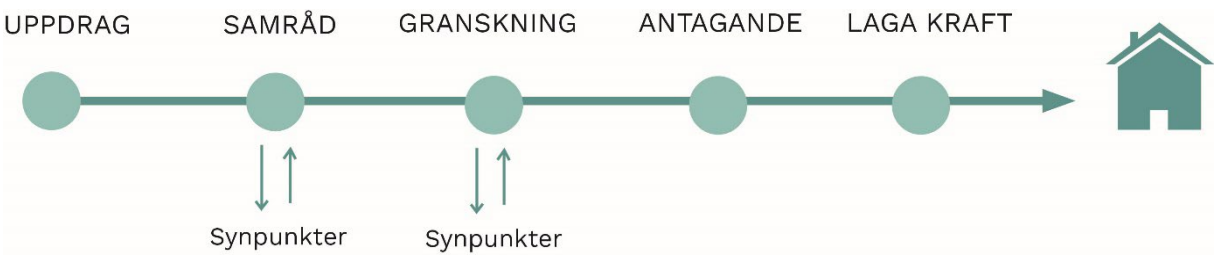
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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
Illustration över parkeringsplatsen ... 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 ... 12
Genomförandetid ... 15
Planbestämmelser ... 16
Användning av mark och vatten ... 16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 16
Egenskapsbestämmelser för allmän plats ... 19
Genomförandefrågor ... 20
Organisatoriska frågor ... 20
Mark- och utrymmesförvärv ... 23
Fastighetsrättsliga frågor ... 23
Tekniska frågor ... 25
Ekonomiska frågor ... 27
Planeringsförutsättningar ... 30
Kommunala ... 30
Riksintressen ... 32
Miljökvalitetsnormer ... 32

Mark och natur ... 32
Hälsa och säkerhet ... 33
Geotekniska förhållanden ... 34
Hydrologiska förhållanden ... 35
Social hållbarhetsanalys ... 35
Bebyggelseområden ... 36
Kulturmiljö ... 36
Service ... 36
Gator och trafik ... 37
Teknisk försörjning ... 38
Konsekvenser ... 39
Fastigheter och rättigheter ... 39
Natur ... 42
Miljö ... 42
Miljökvalitetsnormer ... 42
Hälsa och säkerhet ... 43
Sociala konsekvenser ... 43
Riksintresse ... 44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 44
Trafik ... 44
Befintlig bebyggelse ... 45
Nollalternativ ... 55

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Åsa. Området omfattas av Åsa 5:155, Åsa 5:163, Åsa 5:156, Åsa 4:141, Åsa 7:1, Åsa 5:48, del av Åsa 5:14>2, del av Åsa 5:150>3, del av Åsa 5:219>9 och del av Åsa 4:118. Planområdet är idag i huvudsak bebyggt med undantag från aktuell del av 4:118 och Åsa 5:14 samt fastigheten Åsa 5:219 som är obebyggda. Åsa 4:118 och Åsa 5:14 består av gatumark. Åsa 5:219 består av öppen gräsmark som periodvis används som parkeringsyta i samband med evenemang på idrottsplatsen. Planområdet är uppdelat i flera mindre delar och omfattar totalt cirka 16 hektar. Marken ägs av privata fastighetsägare och kommunen.

Hela detaljplanen

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att förstärka och förtydliga Åsas centrum. Byggnaderna väster om Varbergsvägen placeras nära Varbergsvägen vilket möjliggörs av att befintlig parallellgata stängs av. Byggnaderna här varierar mellan två och fyra våningar med inredd vind och möjlighet till takkupor eller frontespiser till maximalt 40% av respektive byggnads längd. Syftet med placeringen längs Varbergsvägen är dels att skapa en tydligare centrumkänsla, dels att möjliggöra utemiljöer väster om byggnaderna.

Öster om Varbergsvägen är fastigheterna mindre och byggnadernas placering styrs av fastigheternas form. Byggnadernas höjder varierar för att skapa en variation i området. I de delar av planområdet där den nya bebyggelsen möter den befintliga småhusbebyggelsen föreslås lägre byggnadshöjd, utom i korsningen mot Stenviksvägen, där en högre byggnadshöjd motiveras av att byggnaderna ansluter till en yta som enligt övergripande planer för Åsa ska fungera som ett torg. Den högre byggnaden hjälper till att accentuera torget.

Volymskiss som visar exempel på den tillkommande bebyggelsen, fågelperspektiv från sydost.

Illustration över bostadsbebyggelsen

Översikt över hela planområdet, inklusive parkeringsytan.

Allmän plats

Gator och vägar

Planområdets västra del föreslås angöras via Sörviksvägen. Fastigheterna öster om Varbergsvägen angörs främst från Åsa Stationsväg. Angöringspunkter till Varbergsvägen i korsningen Varbergsvägen/Stenviksvägen avses finnas kvar oförändrade medan befintlig gata som löper väster om och parallellt med Varbergsvägen föreslås stängas till förmån för ny bebyggelse.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg vid Varbergsvägen ges utrymme att utökas till 3,5 meters vägbredd. Ytan är även tillräckligt bred för att befintlig trädrad ska kunna finnas kvar opåverkad.

Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås **delat** huvudmannaskap för allmän plats, för att följa de strukturer som finns i Åsa. Huvudmannaskapet är kommunalt för gång- och cykelvägen därför att den redan idag ingår i det huvudnät för gång- och cykelvägar i orten som kommunen ansvarar för. Huvudmannaskapet för gatumark är enskilt på samma sätt som det är redan idag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för totalt ca 140 nya bostäder i flerbostadshus. Husen varierar mellan 2 och 4 våningar. I lägen närmast befintlig bebyggelse är våningsantalet lägst. 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. Förråd, teknikutrymmen och liknande avses placeras i källare under husen.

Byggnaderna längs Sörviksvägen ska placeras så att det skapas öppningar som möjliggör passage mellan Varbergsvägen och Sörviksvägen.

Vy från Varbergsvägen och norrut som illustrerar de nya byggnaderna.

Vy från Varbergsvägen och västerut som illustrerar de nya byggnaderna i relation till befintliga bostäder som angränsar i söder.

Vy söderut på Åsa stationsväg som illustrerar de nya byggnaderna

Passage mellan husen. Vy från Varbergsvägen och västerut.

Vy från korsningen Stenviksvägen/Varbergsvägen och söderut, som illustrerar den torgliknande ytan och norra delen av ”restaurangstråket”.

Centrum

I bottenvåningarna i byggnaderna väster om Varbergsvägen ska minst 30% av byggnadens fotavtryck utgöras av verksamhetslokaler med syfte att stärka centrum i Åsa och skapa levande bottenvåningar.

Verksamheter i bottenvåningen. Vy från korsningen Stenviksvägen/Sörviksvägen och söderut.

Vy från Sörviksvägen och österut.

Parkering

Parkering för verksamheter och bostäder ska ske inom den egna fastigheten samt inom ytor planlagda som kvartersmark för parkering längs Sörviksvägen eller inom fastigheten Åsa 5:219, även den planlagd som kvartersmark för parkering.

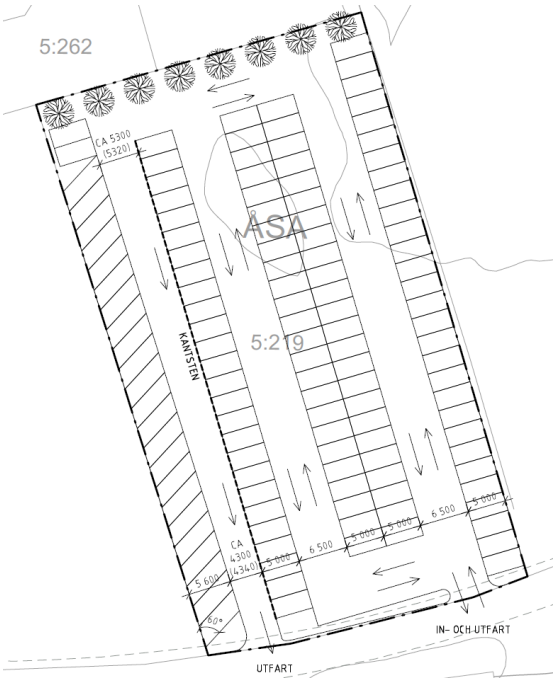


Illustration av föreslagen parkeringsyta inom fastigheten Åsa 5:219.

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
Syftet med bestämmelsen GATA är att bekräfta gatans befintliga läge och att möjliggöra för parkeringsplatser längs gatan, vilket innebär att gatans bredd minskas. Området innehåller även yta för den befintliga trottoaren längs Stenviksvägen.

GCVÄG
Användningsytan för gång- och cykelväg varierar mellan 5 och 6 meters bredd. Bestämmelsen syftar till att planlägga befintlig gång- och cykelväg samt möjliggöra en breddning till 3,5 meter av gång- och cykelbanan, vilket möjliggör separering mellan gående och cyklister. Inom användningsytan ska även befintlig trädrad finnas kvar.

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 säkerställa ytor för parkering till bostäder och verksamheter.

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 fastigheterna Åsa 5:48 och Åsa 4:141 är prickmarken mot Varbergsvägen en meter för att säkerställa att allt underhåll av byggnaderna kan ske inom kvartersmarken och utanför vägens säkerhetszon.

Fastigheten Åsa 5:48 har 6 meter prickmark mot den södra fastighetsgränsen för att inrymma befintligt servitut.

Inom Åsa 4:141 är prickmarken mot fastighetens östra gräns 2 meter bred. Fastigheten är mycket smal och prickmarken har därför minskats i bredd för att möjliggöra en lämplig byggnad.

Längs Sörviksvägen är prickmarken 6,5 meter bred för att inrymma parkeringar samt en gångbana.

Inom Åsa 5:219 är hela parkeringsytan prickad mark för att ytan ska hållas öppen.

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.

I norra änden av Åsa 5:155 angränsar planområdet till en knutpunkt som kan få en torgliknande karaktär. Prickmarken här ska möjliggöra yta för servering och dylikt.

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 fastigheterna Åsa 4:141 och Åsa 5:156 finns korsmark som syftar till att möjliggöra balkonger åt väst och sydväst.

Begränsning av markens utnyttjande – $ö_1$
Inom fastigheten Åsa 7:1 finns två områden med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad upp till en höjd av 3,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden ligger på ett avstånd av 4 meter från fastighetsgräns i markplan men möjliggöra att byggnaden kragar ut 3 meter ovan mark inom egenskapsområdet.

Byggnaders användning - s_1 och s_4
Bestämmelsen innebär att bostäder som överstiger 35 m^2 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. Skillnaden mellan s_1 och s_4 är att de begränsas av olika typer av gränser – egenskapsgräns respektive *sekundär* egenskapsgräns.

Byggnaders användning - s_2 och s_3
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. Skillnaden mellan s_2 och s_3 är att de begränsas av olika typer av gränser – egenskapsgräns respektive *sekundär* egenskapsgräns.

Höjd på byggnadsverk - h_1 16,0
Bestämmelsen innebär att högsta nockhöjd på 2/3 av byggnadskroppen är 16,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra 3 våningar plus inredd vind samt att skapa en variation i byggnadens höjd i kombination med bestämmelsen h_2.

Höjd på byggnadsverk - h_2 19,0
Bestämmelsen säger att högsta tillåtna nockhöjd på 1/3 av byggnadskroppen är 19,0 meter. Syftet är att möjliggöra 4 våningar plus inredd vind samt skapa en variation i byggnadens höjd i kombination med bestämmelsen h_1.

Höjd på byggnadsverk - h_3 13,0
Högsta nockhöjd är 13,0 meter. Höjden möjliggör 2 våningar plus inredd vind närmast den befintliga villabebyggelsen och syftet är att minska den tillkommande bebyggelsen skala för att möta den befintliga bebyggelsen.

Höjd på byggnadsverk - h_3 16,0
Bestämmelsen medger en högsta nockhöjd på 16,0 meter. Syftet är att möjliggöra 3 våningar plus inredd vind och tillsammans med övriga h-bestämmelser skapa en variation i byggnadens höjd.

Höjd på byggnadsverk - h_3 19,0
Bestämmelsen medger en högsta nockhöjd på 19,0 meter. Syftet är att möjliggöra 4 våningar plus inredd vind och tillsammans med övriga h-bestämmelser skapa en variation i byggnadens höjd.

Markreservat för allmännyttigt ändamål – u_1
Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till allmänna underjordiska ledningar.

Placering - p_1
Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att skapa öppningar mellan byggnaderna som totalt är minst 6 meter breda. Öppningarna är viktiga för att möjliggöra siktlinjer från Varbergsvägen mot havet samt för att möjliggöra passager mellan husen.

Placering - p_2 och p_4
Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Syftet är att säkerställa ett möblerbart utrymme inom den egna fastigheten för verksamheterna. Skillnaden mellan **p_2** och **p_4** är att de begränsas av olika typer av gränser – egenskapsgräns respektive *sekundär* egenskapsgräns.

Placering – p_3
Bostadsbyggnader inom samma fastighet ska placeras med ett minsta inbördes avstånd om 3,0 meter. Bestämmelsen syftar till att skapa en öppning som kan användas som passage mellan Varbergsvägen och Sörviksvägen och blir verksam tillsammans med bestämmelsen f_1 om maximal längd på byggnad.

Skydd mot störning - m_1
Längs norra gränsen av parkeringsområdet på fastigheten Åsa 5:219 finns bestämmelse om att skydd ska uppföras mot ljusstörningar från bilar. Syftet är att skydda befintliga bostäder på de angränsande fastigheterna från ljus från bilar som parkerar på eller kör inom parkeringsområdet.

Stängsel, utfart och annan utgång – utfartsförbud
Syftet med utfartsförbud är att styra utfarterna från Varbergsvägen till Sörviksvägen för att minska påverkan på Varbergsvägen som omledningsväg.

Takvinkel - o_1 35° och o_2 35°
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. Skillnaden mellan o_1 och o_2 är att de begränsas av olika typer av gränser – egenskapsgräns respektive *sekundär* egenskapsgräns.

Utformning - f_1
Bestämmelsen f_1 innebär att en byggnadskropp högst får vara 60,0 m lång. Syftet med bestämmelsen är att motverka långa byggnadsvolymer som kan upplevas som en barriär mellan Varbergsvägen och havet.

Utformning - f_2 och f_3
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. Skillnaden mellan f_2 och f_3 är att de begränsas av olika typer av gränser – egenskapsgräns respektive *sekundär* egenskapsgräns.

Utförande - b_1
Bestämmelsen finns inom fastigheten Åsa 4:141 i en remsa mellan 2 och 4 meter från den östra fastighetsgränsen. Bestämmelsen innebär att byggnadsdelar inom området ska utföras med minsta brandklass EI60. Syftet är att inte begränsa de framtida möjligheterna att nyttja intilliggande fastighet Åsa 4:118.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap - a_1
Huvudmannaskapet är enskilt för gatan. Syftet med bestämmelsen är att fastställa redan befintliga förhållanden där gatan ingår i befintlig samfällighetsförening.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Fastigheterna inom planområdet är till största delen privatägda genom olika privatpersoner och bolag. Kungsbacka kommun äger en mindre del av området. Fastighetsinnehavet är fördelat på tre olika exploatörer som avser att genomföra detaljplanen.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för *GC-VÄG* och enskilt huvudmannaskap för *GATA.*

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av *GC-VÄGEN*.

Gatorna inom planområdet förvaltas av Åsa samfällighetsförening (gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8). Exploatörerna ansvarar för att utföra eventuell ombyggnad av Sörviksvägen, i dialog med samfällighetsföreningen.

Hultavägen, utanför planområdet, blir berörd eftersom den ska användas som infartsväg till den nya parkeringen. Vägen förvaltas av Hulta samfällighetsförening (gemensamhetsanläggningen Åsa ga:7). Exploatörerna ansvarar för att utföra ny gångväg längs med Hultavägen, till parkeringen, 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 verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ledningsnät för dessa ändamål är utbyggt. Delar av planområdet sydväst om Varbergsvägen ingår i verksamhetsområde för dagvatten och befintliga fastigheter är anslutna till kommunal dagvattenledning. Verksamhetsområde för dagvatten utökas till att omfatta alla fastigheter inom planområdet och allmänna dagvattenledningar byggs ut för att förse fastigheterna med anslutningspunkter för dagvatten.

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 och godkänt av berörd politisk instans innan detaljplanen antas.

I det här projektet kan det bli aktuellt att teckna ett gemensamt exploateringsavtal med de tre exploatörerna eller tre separata avtal. Exploateringsavtalet kommer att omfatta:

- Definition av exploateringsområdet.

- Tidsplan för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, inklusive eventuell etappvis utbyggnad.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.

  Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov mellan exploatörer, enligt reglerna om gatukostnader i plan- och bygglagen. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

  Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar för samordning med berörda samfällighetsföreningar.

  Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål och centrumändamål ansvarar exploatörerna för.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden (gångväg vid Hultavägen).
- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga 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 lantmäteriåtgärder.
- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Avtalet 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 och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Överenskommelser om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Delar av kommunens fastigheter Åsa 4:118 och 5:150 är utlagda som kvartersmark och ska överföras till exploatörernas fastigheter. Delar av Åsa 5:14 utgör allmän plats som kommunen ska förvärva.

Övriga avtal

Befintliga avtal som berörs

Exploatörernas fastigheter är bebyggda och belastade av hyresavtal för bostad och verksamheter. Genomförande av detaljplanen förutsätter att befintliga byggnader rivs. Exploatörerna ansvarar för att hantera befintliga hyresavtal och hyresgäster i samband med rivning.

Avtal angående markförvärv

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att ett antal marköverföringar genomförs, vilket beskrivs närmare under rubriken ”Konsekvenser, fastigheter och rättigheter”.

Erforderliga överenskommelser om fastighetsreglering ska vara tecknade innan detaljplanen kan antas.

Avtal angående parkering

Innan detaljplanen kan antas ska ägarna av Åsa 4:141, 5:48, 5:155. 5:156, 5:163 och 7:1 ha tecknat avtal med ägaren av Åsa 5:219 avseende rätt att nyttja delar av fastigheten för parkering. Den aktuella delen av Åsa 5:219 planläggs nu som parkering och är en avgörande del fastigheternas parkeringslösning.

Avtal angående gångväg

Innan detaljplanen kan antas ska ägaren av Åsa 5:219 ha tecknat servitutsavtal eller annat avtal som säkerställer parkeringsfastighetens rätt att anlägga en gångväg längs med Hultavägen, över fastigheterna Åsa 5:218, Åsa 4:2, Åsa 4:30 och Åsa 4:26. Gångvägen är nödvändigt för att säkerställa en trygg väg för oskyddade trafikanter som ska gå mellan de nya bostäderna och parkeringsplatsen.

Ett alternativ är att gångvägen utförs genom att bredda Hultavägen med en gångväg. Detta kräver i så fall att gemensamhetsanläggningen Åsa ga:7 omprövas, så att mer mark kan tas i anspråk och gångvägen hamnar under Hulta samfällighetsförenings förvaltningsansvar. Vilken lösning som är lämpligast får exploatörerna och samfällighetsföreningen utreda gemensamt.

Avtal mellan exploatörerna och samfällighetsförening

Den nya gångvägen utmed Hultavägen som exploatörerna ska anlägga måste planeras i samarbete med Hulta samfällighetsförening, eftersom den bland annat kan påverka diken och avvattningen från Hultavägen. Parterna bör träffa ett avtal angående utformning och ansvar för utförande, kostnader och eventuell lantmäteriförrättning.

Den östra delen av Sörviksvägen ska byggas om, på så vis att en del tas i anspråk av parkeringar för den nya bebyggelsens behov. Exploatörerna och Åsa samfällighetsförening bör träffa ett avtal angående hur ombyggnaden ska ske samt ansvar för utförande, kostnader och lantmäteriförrättning.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Tidplan

Genomförande av detaljplanen kommer att ske i etapper. Etappindelning och tidplan kommer att diskuteras mellan exploatörerna och kommunen under det fortsatta planarbetet.

Den del av utbyggnaden som avser fastigheterna Åsa 5:155, 5:156 och 5:163, väster om Varbergsvägen, kräver stor samordning mellan exploatörerna. Byggnationen förutsätter att

befintlig infartsväg och parkeringar mot Varbergsvägen stängs av permanent, vilket innebär att nuvarande verksamheter sannolikt inte kan vara kvar när vägen stängs av. Rivning av befintliga byggnader och uppförande av nya byggnader bör därför ske samordnat.

Kommunen utför breddning av GC-vägen väster om Varbergsvägen i samband med byggnationen inom Åsa 5:155, 5:156 och 5:163. Flytt av el- och teleledningar utförs samtidigt.

Kommunen har för avsikt att ansöka om ledningsrätt och därefter bygga ut erforderliga dagvattenanläggningar så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen behöver därför lösa in den del av fastigheten Åsa 5:14 är utlagd som allmän plats, GC-VÄG.

Parterna har för avsikt att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering som reglerar marköverföringen. Kostnad för inlösen av mark ingår i underlaget för det exploateringsbidrag som exploatörerna ska betala till kommunen.

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 fastigheten Åsa 5:150 ska användas för GATA. Gatan är redan utbyggd och upplåten till Åsa ga:8, Åsa samfällighetsförening. Planförslaget medför därför inte något nytt utrymmesbehov för gata.

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 lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Den del av Åsa 5:14 som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, ska överföras genom fastighetsreglering till en angränsande kommunal fastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

De delar av Åsa 4:118, Åsa 5:14 och Åsa 5:150 som utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska överföras till angränsande fastigheter Åsa 5:155, 5:156 respektive 5:163.

Den del av Åsa 5:150 som utgör kvartersmark för parkering vid Sörviksvägen, ska på motsvarande vis överföras till Åsa 5:155, 5:156 respektive 5:163. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Anläggningsförrättning behöver genomföras för att ändra omfattningen på gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8. Parkeringsplatsen söder om Stenviksvägen, i planområdets norra del, ska utgå ur gemensamhetsanläggningen. Platserna kan bytas mot andra parkeringsplatser vid Sörviksvägen. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt ska bildas för nya allmänna dagvattenledningar som behöver byggas ut inom och utanför planområdet för att omhänderta dagvatten från planområdet. Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättningen.

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 gemensamhetsanläggningarna Åsa ga:7 som förvaltas av Hulta samfällighetsförening och Åsa ga:8 som förvaltas av Åsa samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 behöver omprövas och ändras i omfattning eftersom en del av anläggningens yta på den södra sidan av Stenviksvägen tas i anspråk för bostads- och centrumändamål. Detsamma gäller en smal remsa av Sörviksvägen som ska tas i anspråk för parkering.

Exploatörernas fastigheter Åsa 4:141, 5:148, 5:155, 5:156, 5:163 och 7:1 är delägare i Åsa ga:8, men deras andelstal måste ändras eftersom detaljplanen medför en högre exploatering och därmed ökad användning av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen kan ändras genom överenskommelse med samfällighetsföreningen eller genom lantmäteriförrättning. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om en eventuell förrättning.

Åsa 5:219 behöver inträda som delägare i Åsa ga:7, eftersom Hultavägen ska användas som infartsväg till parkeringen. Inträde kan ske genom överenskommelse med samfällighetsföreningen eller genom lantmäteriförrättning. Ägaren av Åsa 5:219 ansvarar för att ansöka om en eventuell förrättning.

Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas för genomförande av detaljplanen, men det är möjligt att hantera parkeringsplatserna via en ny gemensamhetsanläggning om exploatörerna anser att det är lämpligt.

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.

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 4:141 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:14 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:48 är belastad av ett officialservitut för väg till förmån för Åsa 5:53 (akt 1384-07/116.1). Servitutet avser rätt att använda ett 5 meter brett område för till- och utfart från parkeringsplatser till Åsa Stationsväg. Servitutet belastar den södra delen av Åsa 5:48 och ska vara kvar oförändrat. Servitutsområdet är utlagt som prickmark (mark som inte får förses med byggnad) i detaljplanen.

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 5:155 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:156 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:163 är inte belastad av några servitut.

Åsa 5:219 är belastad av ett antal servitut för kraftledning, ledning, väg m m. Inget av servituten ligger inom planområdet och de berörs därför inte av detaljplanens genomförande.

Åsa 7:1 är inte belastad av några servitut.

Ledningsrätter

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt. Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA-ledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

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

Inga befintliga ledningsrätter påverkas av planförslaget.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Genomförandet av detaljplanen medför att ett antal el- och tele/fiberledningar måste flyttas. Rent allmänt brukar gälla att om ledningar som skyddas med ledningsrätt eller annan rättighet ska flyttas, så bekostas detta av den part som initierat flytten. Ledningsägaren bekostar flytt av ledningar som ligger i marken utan stöd av rättighet.

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

Ellevio har ledningar längs Varbergsvägen som enligt planförslaget hamnar inom kvartersmark för centrum- och bostadsändamål. Dessa ledningar behöver flyttas, förslagsvis till gång- och cykelbanan, vilket behöver studeras närmare i detaljprojektering. Ledningarna ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Ellevio får bekosta ledningsflytten.

Ellevio har även ledningar längs Stenviksvägen och Åsa Stationsväg som hamnar inom kvartersmark. Dessa ledningar ligger inom prickmark som inte får bebyggas och bedöms därför kunna ligga kvar. Ledningarna ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Ellevio får bekosta flytt av ledningarna, om de trots allt inte kan ligga kvar.

Skanova har en ledning som korsar fastigheten Åsa 5:48. Denna ledning behöver flyttas. Ledningarna ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Skanova får bekosta ledningsflytten.

Skanovas ledningar längs Åsa Stationsväg bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge.

Skanova har även ledningar längs Varbergsvägen och Stenviksvägen samt en ledning som korsar fastigheten Åsa 5:156. Dessa ledningar hamnar inom kvartersmark och behöver flyttas. Ledningarna längs Varbergsvägen läggs förslagsvis i gång- och cykelbanan, vilket behöver studeras närmare i detaljprojektering. Ledningarna ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Skanova får bekosta ledningsflytten.

Skanova har ledningar inom Åsa 5:219 längs Hultavägen. Dessa bör kunna ligga kvar i befintligt läge. Ledningarna ligger i marken utan stöd av någon rättighet, vilket innebär att Skanova får bekosta flytt av ledningarna, om de trots allt inte kan ligga kvar.

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

Rivning av byggnader och andra anläggningar

Exploatörerna ansvarar för rivning av byggnader och andra anläggningar som finns inom fastigheterna idag och som inte kan vara kvar vid genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten är utbyggda inom planområdet. Dagvattenledningar är delvis utbyggda inom planområdet.

Kommunen ska anlägga dagvattenledningar i angränsande gator, som fastigheterna, framför allt norr om Varbergsvägen, kan ansluta sig till. Utbyggnaden bekostas av kommunen genom VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

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

Anläggningar utanför planområdet

Det ska anläggas en gångväg mellan den nya parkeringsplatsen vid Hultavägen och Varbergsvägen, för att säkerställa en trygg väg för oskyddade trafikanter som ska gå mellan de nya bostäderna och parkeringsplatsen. Gångvägen ligger utanför planområdet, men kan anläggas med stöd av gällande detaljplan för de berörda fastigheterna (allmän plats inom Åsa 4:26, 4:30, 4:2 och 5:218). Exploatörerna ansvarar gemensamt för att anlägga och bekosta gångvägen.

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. Ansvaret för att genomföra dessa åtgärder ligger på respektive väghållare, Trafikverket och samfällighetsföreningarna.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet avses befintlig GC-väg och trädrad utmed Varbergsvägen, som kommunen redan sköter.

Åsa samfällighetsförening förvaltar gatorna som ingår i planområdet.

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 som ska anläggas inom kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för breddning av befintlig GC-väg vid Varbergsvägen (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) vilket finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatörerna.

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

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus/verksamhetslokaler, miljöhus/förråd, gårdar,

grönytor, gångvägar, dagvattenanläggningar samt parkeringsanläggningar för bil och cykel. Exploatörerna ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom sina respektive fastigheter. Exploatörerna får vidare kostnader för markförvärv, lantmäteriförrättning, parkeringsavtal, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och VA-ledningar m.m.

Exploatörerna 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.

Exploatörerna ska bekosta ombyggnad av anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (lokalgator). Åtgärder på Sörviksvägen ska utföras i samarbete med Åsa samfällighetsförening.

Exploatörerna ska bekosta ny gångväg från parkering vid Hultavägen till befintlig gång- och cykelväg utmed Varbergsvägen. Anläggningen ligger utanför planområdet men är nödvändig för detaljplanens genomförande.

Exploatörerna betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande faktisk kostnad för anläggningar som kommunen utför inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, inklusive eventuella kostnader för markinlösen och lantmäteriförrättning.

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

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. Exploatörerna 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)
Exploatör	Planavgift
Exploatör	Ombyggnad av allmän plats (enskilt huvudmannaskap, gata)
Exploatör	Inträde i gemensamhetsanläggningen Åsa ga:7 (Hultavägen)
Exploatör	Ändring av andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning Åsa ga:8 (Sörviksvägen m.fl.)
Exploatör	Exploateringsbidrag, finansiering utbyggnad allmän plats, gc-väg (kommunalt huvudmannaskap)

Exploatör	Finansiering, utbyggnad av nödvändiga anläggningar utanför planområdet, gångväg vid Hultavägen
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Inlösen av mark för allmän plats, gc-väg (kommunalt huvudmannaskap), inklusive lantmäteriförrättning. Finansieras genom exploateringsbidrag från exploatörerna.
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän plats, gc-väg (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, VA-kollektivet	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, dagvattenanläggningar
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Exploatör	Anslutningsavgifter VA, el, bredband m.m.
Exploatören/ledningshavaren (beror på om rättighet finns)	Flytt av befintliga ledningar
Exploatören	Rivning av befintliga byggnader
Exploatören	Tillstånd och dispenser
Kommunen/annan ledningshavare	Lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt för allmänna ledningar
Exploatör	Lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering av kvartersmark samt anläggningsförrättning (omprövning Åsa ga:8, eventuellt Åsa ga:7)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Merparten av området ligger utanför detaljplanelagt område. En del av fastigheten Åsa 5:150>3 ligger inom detaljplan Ö54 som vann laga kraft den 15 juni 1974. I detaljplanen anges ytan som ”park eller parkering” samt ”område för vägändamål”. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Figur 1. Del av detaljplan Ö54 ligger inom planområdet, inom fastigheten Åsa 5:150, skifte 3.

Fastigheten Åsa 5:219 ligger inom detaljplanen Ö22 som antogs den 12 december 1951. I detaljplanen anges fastigheten som ”allmän plats: park”. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

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.

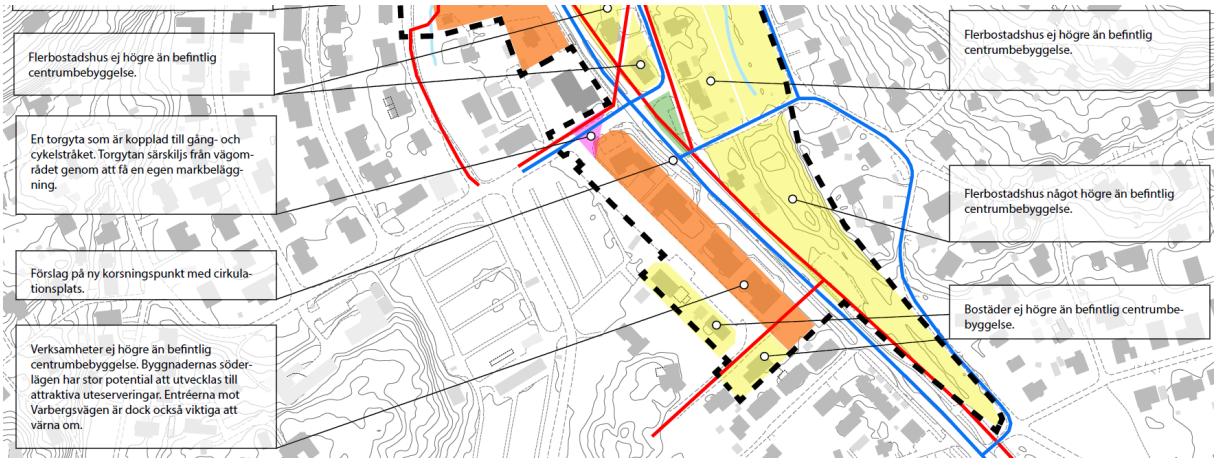
Planprogram

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. I det så kallade restaurangstråket förespråkas verksamheter i form av restauranger i bottenplan.



Figur 2. Utdrag ur planprogrammet för Åsa centrum (Kungsbacka kommun 2015)

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

Trafikkommunikation

Varbergsvägen som går mellan planområdets olika delar är inte utpekad som riksintresse för kommunikation men den är omledningsväg för E6 som är ett utpekat 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 utpekat som högexploaterad kust.

Kustområdet räknas till högexploaterade 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljökvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.

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”.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag i huvudsak av bebyggda tomter med trädgårdsmark och uteserveringar. Fastigheten Åsa 5:219 är idag kortklippt gräsmark i anslutning till idrottsområdet.

Landskap och rekreation

Planområdet består av småhusbebyggelse samt fastigheten Åsa 5:219 som ligger i anslutning till idrottsområdet och används därför periodvis som parkeringsyta. Området bedöms därför inte innehålla några högre rekreationsvärden.

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. Fastigheten Åsa 5:249 som består av obebyggd gräsmark har viss dagvattenrening och bidrar på så sätt med ekosystemtjänst. Allén längs Varbergsvägen bidrar med ekosystemtjänster i form av bland annat spridningskorridor, skuggning, dagvattenhantering och kulturella värden så som välmående och hälsa.

Dagvatten

I dagvattenutredningen steg 1 har befintlig dagvattensituation i och i anslutning till planområdet analyserats (Sweco 2021). I steg 2 (Sweco 2022) har de framtida förutsättningarna för detaljplanen beskrivits. Dimensionerande dagvattenflöden för planområdet för befintlig situation har beräknats för ett 20-årsregn. Området har en hög hårdgörandegrad vilket medför ett högt flöde. Dagvattenutredningen steg 2 föreslår flera alternativa lösningar. Det förslag som anses bäst utifrån förutsättningarna med platsbrist och hög grundvattennivå är underjordiskt rörmagasin inom planområdets västra del, under Sörviksvägen, dit allt dagvatten inom planområdet leds och fördröjs innan det via den nya dagvattenledningen väster om planområdet släpps ut i Vendelsöarkipelagen. De underjordiska rörmagasinen kompletteras med filter för att uppnå tillräcklig rening.

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.

En kompletterande dagvattenutredning kommer att behöva göras för den tillkommande parkeringsytan på fastigheten Åsa 5:129. Utredningen ska ge svar på behov av rening och fördröjning av dagvatten från parkeringsytan. Generellt så förordas rening och fördröjning i öppna lösningar, till exempel svackdiken.

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 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. Strax öster om planområdet går en banvall. I samband med planprogram för Åsa centrum gjordes marktekniska undersökningar för banvallen. I det område som angränsar till 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 detaljplanearbetet 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 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.

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 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 rekreationsvärde. 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 validerades mot trafikmängder uppmätta av Trafikverket 2014.

Resultatet visar att samtliga tillfarter har önskad servicenivå i nuläget. Framkomligheten i korsningspunkten bedöms som god. Viktigt att poängtera är att mätningen gjordes under tidig vår och under coronapandemin, vilket kan ha haft inverkan på de beräknande 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.

Enligt den kompletterande trafikutredningen (Afry, 2022) bedöms kapaciteten i korsningen Varbergsvägen-Hultavägen vara god för den ökade trafiken till parkeringen på fastigheten Åsa 5:219.

Gång- och cykeltrafik

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

Inom 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.

Säkerhetshöjande åtgärder bedöms i den kompletterande trafikutredningen (Afry, 2022) behövas för oskyddade trafikanter som rör sig mellan parkeringen vid Hultavägen och bostäderna.

Parkering

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

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

Det finns utrymme för ett mindre antal parkeringsplatser inom fastigheterna avsedda för bostäder och verksamheter. Detaljplanen möjliggör även för en samlad boendeparkering inom fastigheten Åsa 5:219, ca 500 meter från bostäderna. Konsekvenserna kopplade till att placera parkeringen i detta läge redovisas i den kompletterande trafikutredningen (Afry, 2022). 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 mot mellan Kungsbacka-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 vatten och spillvatten finns i Sörviksvägen samt i Åsa Stationsväg. Möjlighet finns för den nya bebyggelsen att ansluta till dessa. Dagvatten ansluts till nya dagvattenledningar som ska anläggas i Åsa stationsväg och Sörviksvägen.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet finns två brandposter, en på Sörviksvägen och en på Åsa Stationsväg. 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 längs Varbergsvägen som enligt planförslaget hamnar inom kvartersmark för centrum- och bostadsändamål. Dessa ledningar behöver flyttas.

Ellevio har även ledningar längs Stenviksvägen och Åsa Stationsväg som hamnar inom kvartersmark. Dessa ledningar ligger inom prickmark som inte får bebyggas och bedöms därför kunna ligga kvar.

Skanova har en ledning som korsar fastigheten Åsa 5:48. Denna ledning kommer behöva flyttas. Skanovas ledningar längs Åsa Stationsväg bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge.

Skanova har även ledningar längs Varbergsvägen och Stenviksvägen samt en ledning som korsar fastigheten Åsa 5:156. Dessa ledningar hamnar inom kvartersmark och behöver troligtvis flyttas.

Skanova har ledningar inom Åsa 5:219 längs Hultavägen. Dessa bör kunna ligga kvar i befintligt läge.

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

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns längs med Sörviksvägen samt Åsa Stationsväg.

Avfall

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

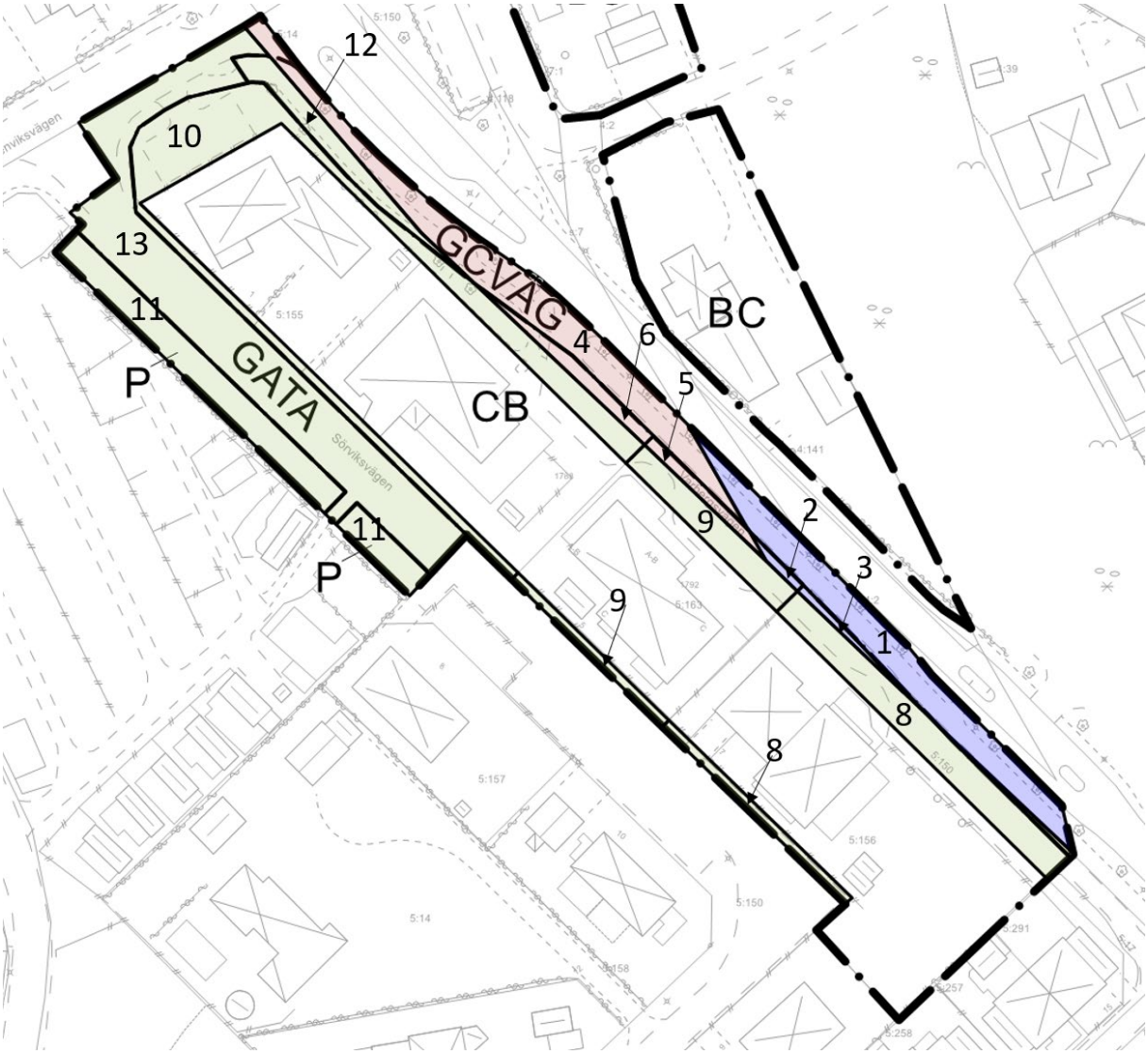
I tabellen nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser planförslaget medför för fastigheter och för berörda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Av kartan nedan framgår vilket område som avses (figur nummer).

Fastighet/Rättighet	Konsekvens	Figur nr.
Åsa 4:2	Ska upplåta mark/rättighet för gångväg utmed Hultavägen	
Åsa 4:26	Ska upplåta mark/rättighet för gångväg utmed Hultavägen	
Åsa 4:30	Ska upplåta mark/rättighet för gångväg utmed Hultavägen	
Åsa 4:118	Ska avstå mark för allmän plats (GC-VÄG)	1
Åsa 4:118	Ska avstå kvartersmark för bostads- och centrumändamål (CB)	2, 3
Åsa 4:141	Ska säkerställa rättighet att nyttja parkeringsplatser inom Åsa 5:219	
Åsa 4:141	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Åsa 4:141	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	
Åsa 5:14	Ska avstå mark för allmän plats (GC-VÄG)	4
Åsa 5:14	Ska avstå kvartersmark för bostads- och centrumändamål (CB)	5, 6
Åsa 5:48	Ska säkerställa rättighet att nyttja parkeringsplatser inom Åsa 5:219	
Åsa 5:48	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	
Åsa 5:48	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Åsa 5:150	Ska avstå mark för allmän plats (GC-VÄG)	12
Åsa 5:150	Upplåter mark till befintlig gemensamhetsanläggning, Åsa ga:8 (allmän plats, GATA)	13
Åsa 5:150	Ska avstå kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål (CB, P)	8, 9, 10, 11
Åsa 5:155	Ska förvärva mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål (CB, P) från Åsa 5:150	10, 11

Åsa 5:155	Ska förvärva mark för bostads- och centrumändamål (CB) från Åsa 5:14	6
Åsa 5:155	Ska säkerställa rättighet att nyttja parkeringsplatser inom Åsa 5:219	
Åsa 5:155	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	
Åsa 5:155	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Åsa 5:156	Ska förvärva mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål (CB, P) från Åsa 5:150	8, 11
Åsa 5:156	Ska förvärva mark för bostads- och centrumändamål (CB) från Åsa 4:118	3
Åsa 5:156	Ska säkerställa rättighet att nyttja parkeringsplatser inom Åsa 5:219	
Åsa 5:156	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	
Åsa 5:156	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Åsa 5:163	Ska förvärva mark för bostads- och centrumändamål (CB) från Åsa 4:118	2
Åsa 5:163	Ska förvärva mark för bostads- och centrumändamål (CB) från Åsa 5:14	5
Åsa 5:163	Ska förvärva mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål (CB, P) från Åsa 5:150	9, 11
Åsa 5:163	Ska säkerställa rättighet att nyttja parkeringsplatser inom Åsa 5:219	
Åsa 5:163	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	
Åsa 5:163	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Åsa 5:218	Ska upplåta mark/rättighet för gångväg utmed Hultavägen	
Åsa 5:219	Ska säkerställa rätt att ta i anspråk mark inom Åsa 4:2, 4:26, 4:30 och 5:218, för gångväg utmed Hultavägen	
Åsa 5:219	Ska upplåta rättighet för parkering till fastigheterna Åsa 4:141, 5:48, 5:155, 5:156, 5:163 och 7:1	
Åsa 5:219	Ska inträda som delägare i Åsa ga:7 (gator m.m. Hultavägen)	
Åsa 7:1	Ska ändra/öka sitt andelstal i Åsa ga:8 (gator m.m.)	

Åsa 7:1	Ska säga upp hyresavtal inför rivning av befintliga byggnader	
Gemensamhetsanläggning Åsa ga:8	Ska omprövas (minskas i omfattning vid Stenviksvägen)	10
Gemensamhetsanläggning Åsa ga:8	Ska omprövas (minskas i omfattning vid Sörviksvägen)	8, 9
Gemensamhetsanläggning Åsa ga:8	Fastigheterna Åsa 4:141, 5:48, 5:155, 5:156, 5:163 och 7:1 ska erhålla nya andelstal	
Gemensamhetsanläggning Åsa ga:7	Fastigheten Åsa 5:219 (parkeringen), ska inträda som delägare	



Natur

Markanvändning och markförhållanden

Merparten av planområdet är bebyggt med villatomter. Fastigheten Åsa 5:219 består av en öppen gräsyta. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden.

Grönområde

Detaljplanen innebär att en öppen gräsyta inom fastigheten Åsa 5:219 tas i anspråk för parkeringsplatser.

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 en sammanhängande 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.

Naturvärden och biologisk mångfald

Inom planområdet finns en trädrad längs Varbergsvägen. Denna bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljö

Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts i samband med upprättandet av planförslaget. 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

Utifrån uppmätta och beräknade luftföroreningsnivåer i Kungsbacka stad görs bedömningen att detaljplanen inte riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

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.

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.

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.

Passagerna mellan husen kan upplevas som otrygga om de är för slutna. Därför är det viktigt med verksamheter i bottenvåningen med fönster mot passagerna. Det är även viktigt att passagerna inte stängs igen med grindar utan är öppna för allmänheten. I plankartan regleras passagens minsta bredd till 3 meter. Bottenvåningarna längs västra sidan av Varbergsvägen ska till minst 30 % utgöras av verksamheter.

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

Detaljplanen möjliggör en breddning och att gång- och cykeltrafik separeras genom planområdet. Det är viktigt att beakta hur gång- och cykelvägen påverkas under byggtiden, framför allt ur ett barnperspektiv då det är möjligt att många barn använder sträckan som sin skolväg.

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.

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.

Den kompletterande trafikutredningen (Afry, 2022) har studerat konsekvenserna av att placera parkeringar inom fastigheten Åsa 5:219. Totalt sett bedöms den belastningsmässiga påverkan på statligt vägnät från den enskilda planen vara liten.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör en breddning av befintlig gång- och cykelväg längs Varbergsvägen. Det innebär positiva konsekvenser för möjligheten att röra sig till fots eller med cykel inom området.

Placeringen av parkeringen inom Åsa 5:219 medför att fler behöver röra sig längs sträckan mellan parkeringen och bostäderna. Den kompletterande trafikutredningen (Afry, 2022) har studerat konsekvenserna av detta och föreslagit åtgärder för att höja trafiksäkerheten. En förutsättning för att parkeringen placeras ca 500 meter från bostäderna är att Hultavägen kompletteras med en gångväg. En sådan bedöms rymmas inom gällande detaljplan.

Åtgärderna som föreslås i trafikutredningen handlar bland annat om utformning av korsningspunkter, gång- och cykelbanor, passager över Varbergsvägen och siktåtgärder. Åtgärderna ligger utanför planområdet. Bedömningen är att behovet av dessa åtgärder finns redan idag och uppstår inte i samband med nu aktuell exploatering. Ansvaret för att genomföra dessa åtgärder ligger därför på respektive väghållare.

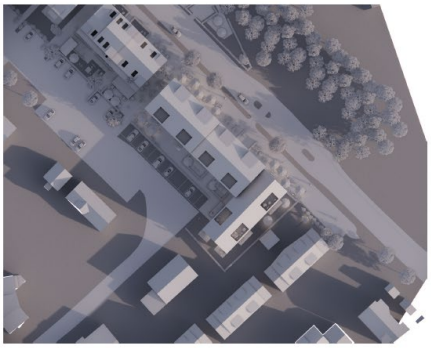
Befintlig bebyggelse

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.

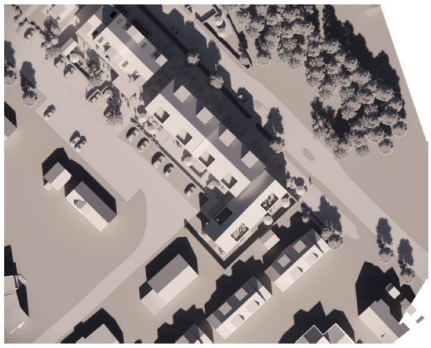
Påverkan från Åsa 5:156:

Vårdagjämning med tidsangivelser:

08:00

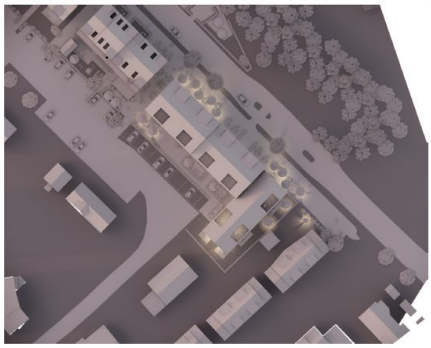


12:00



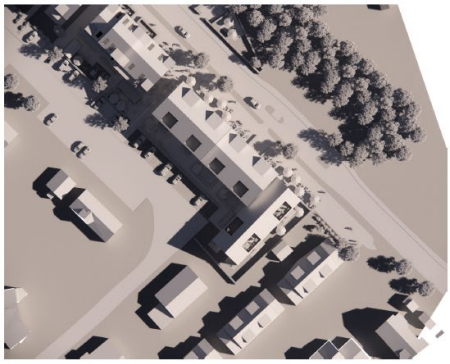
16:00

18:00

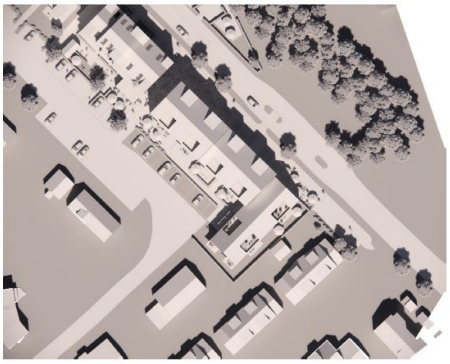


Sommarsolstånd med tidsangivelser:

08:00

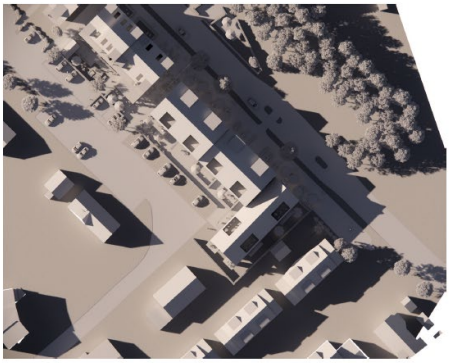


12:00

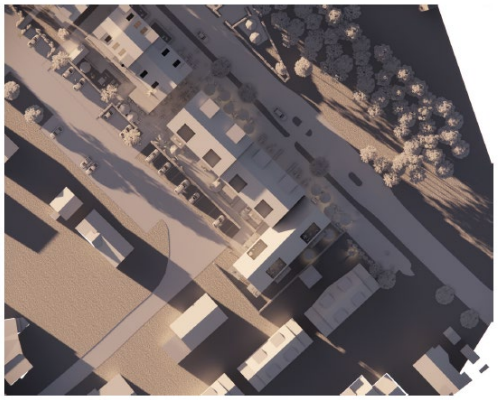


16:00

18:00

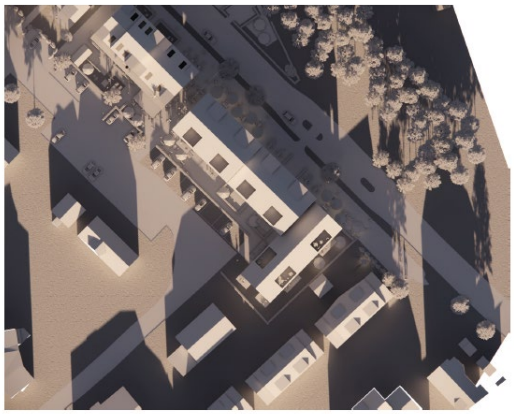


20:00



Vintersolstånd

12:00



Påverkan från Åsa 7:1:

Vårdagjämning med tidsangivelser:

08.00

12.00

16.00

18.00

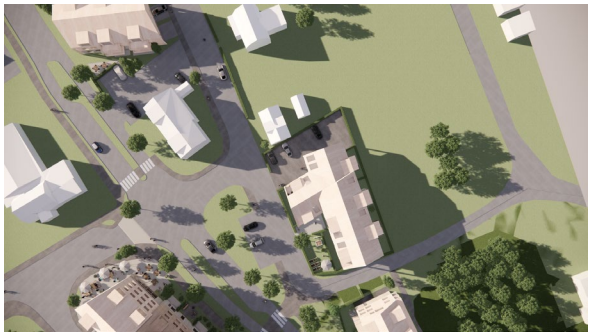
Sommarsolstånd med tidsangivelser:

08.00

12.00

16.00

18.00



20.00

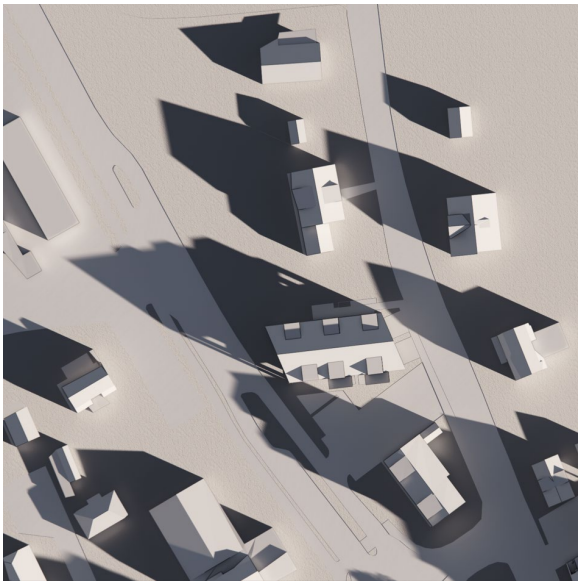
Vintersolståndet

12.00

Påverkan från Åsa 5:48:

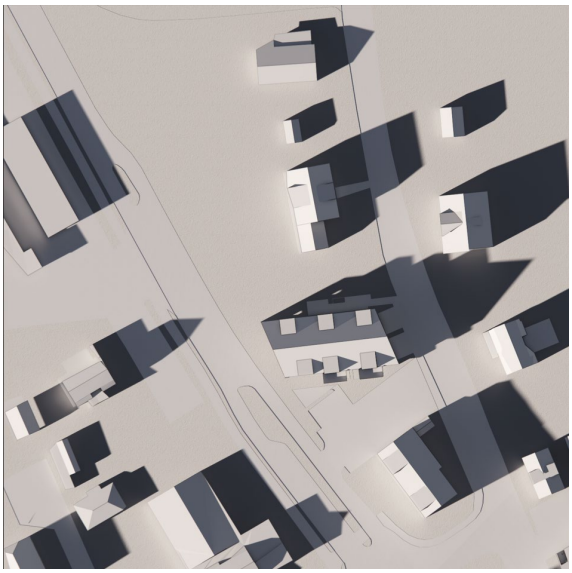
Vårdagjämning med tidsangivelser:

08.00

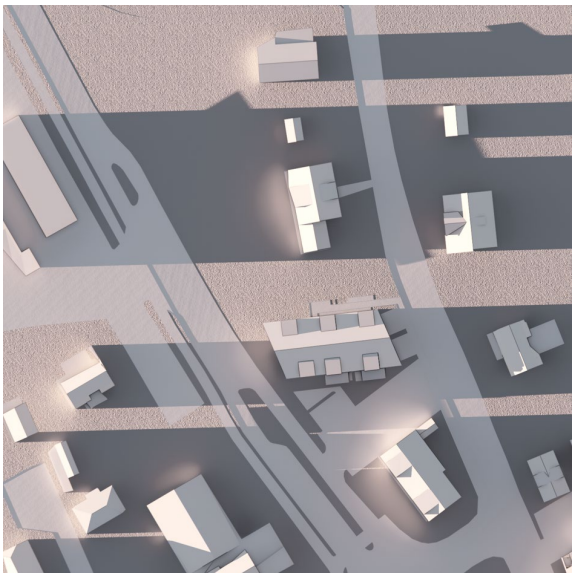


12.00

16.00

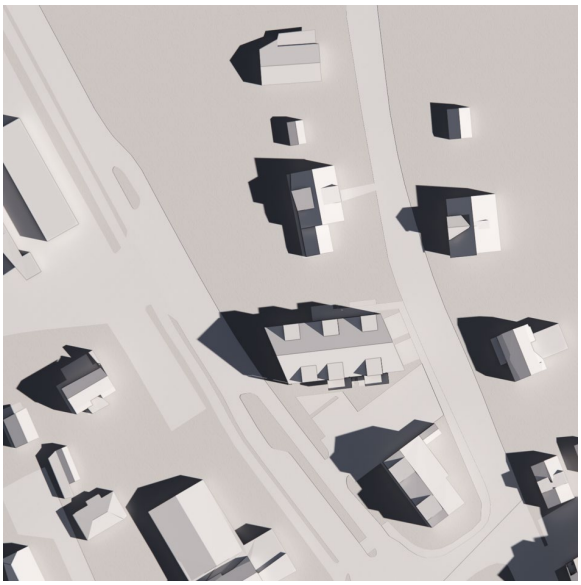


18.00



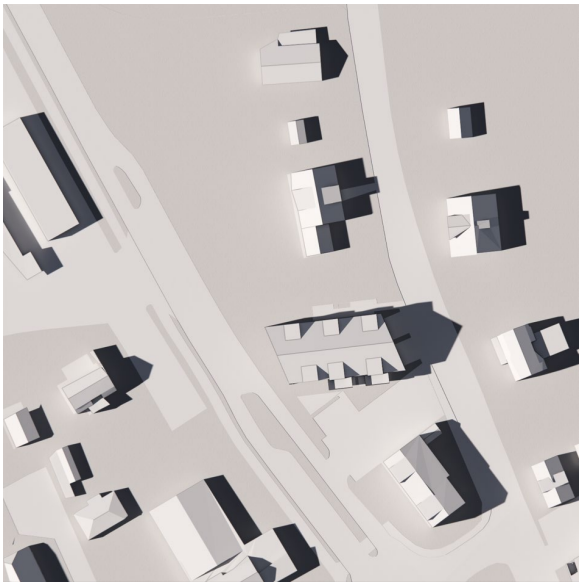
Sommarsolstånd med tidsangivelser:

08.00

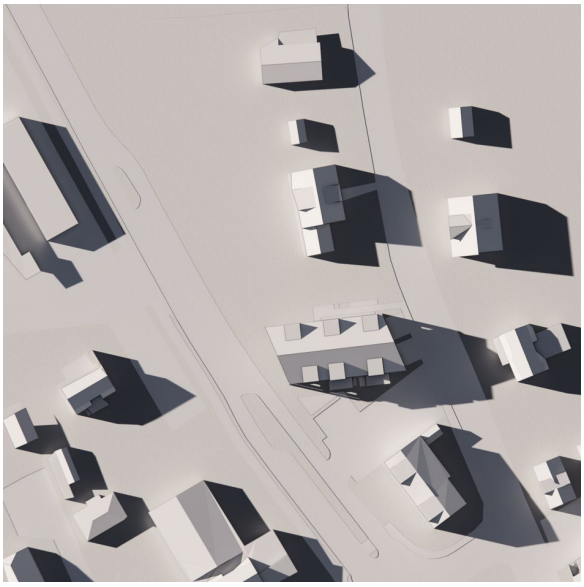


12.00

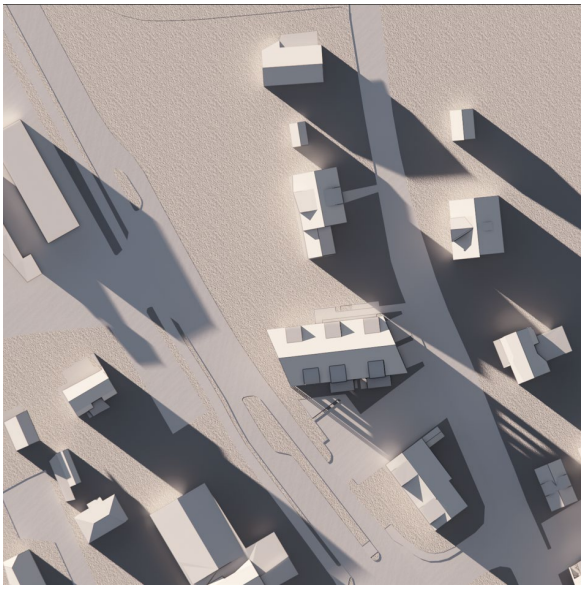
16.00



18.00

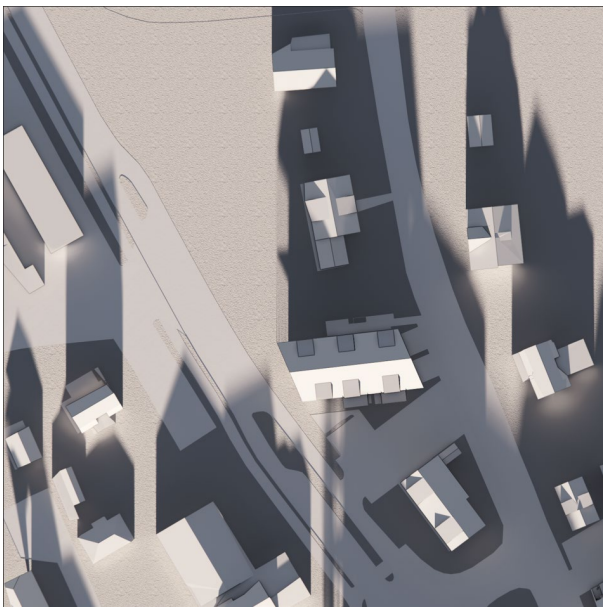


20.00

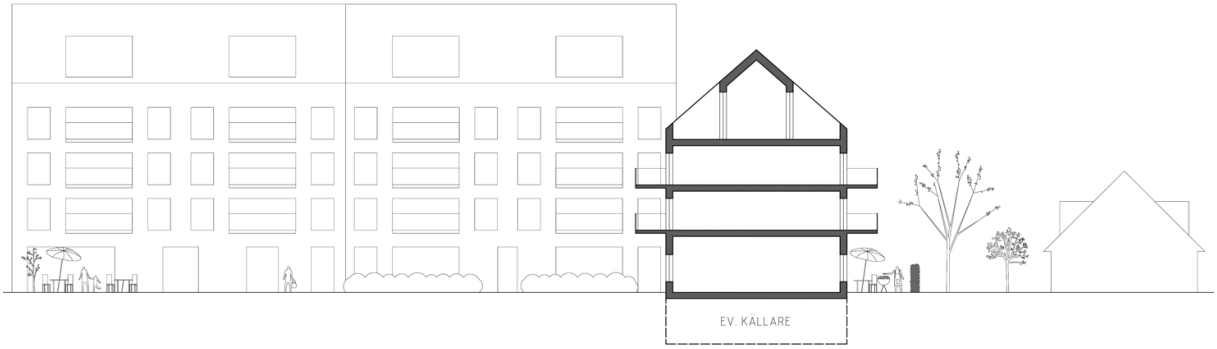


Vintersolstånd:

12.00

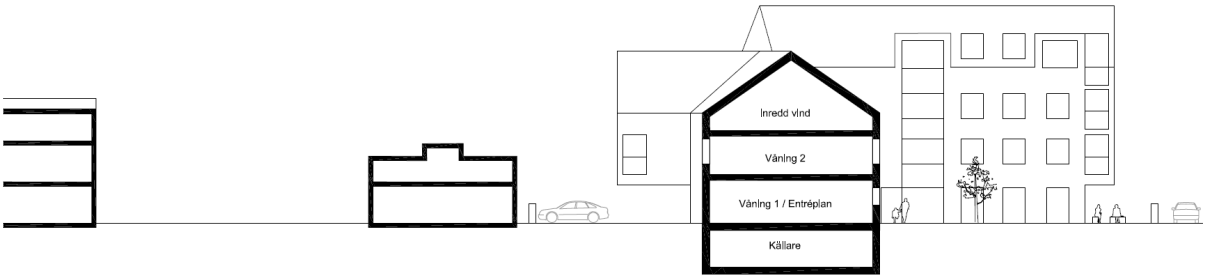


Det har även tagits fram sektioner för att visa hur den nya bebyggelsen möter den befintliga bebyggelsen. På nästa sida finns en översikt över sektionernas placering.



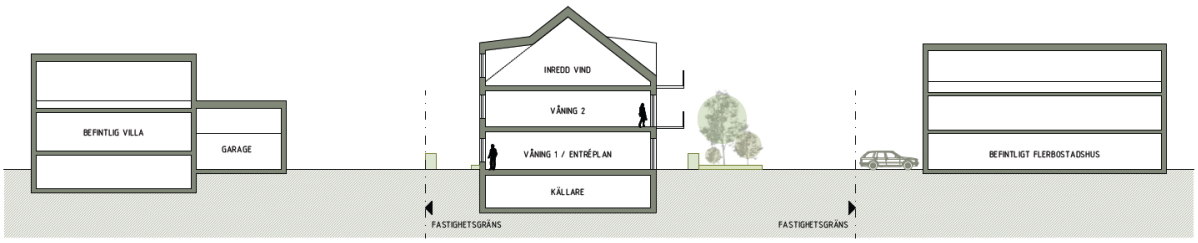
Åsa 5:156 *Åsa 5:291*

Sektion A



Åsa 5:42 *Åsa 7:1*

Sektion B



Åsa 5:96 *Åsa 5:48* *Åsa 5:53*

Sektion C

Översiktskarta som visar vilka sektioner som avses.

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.