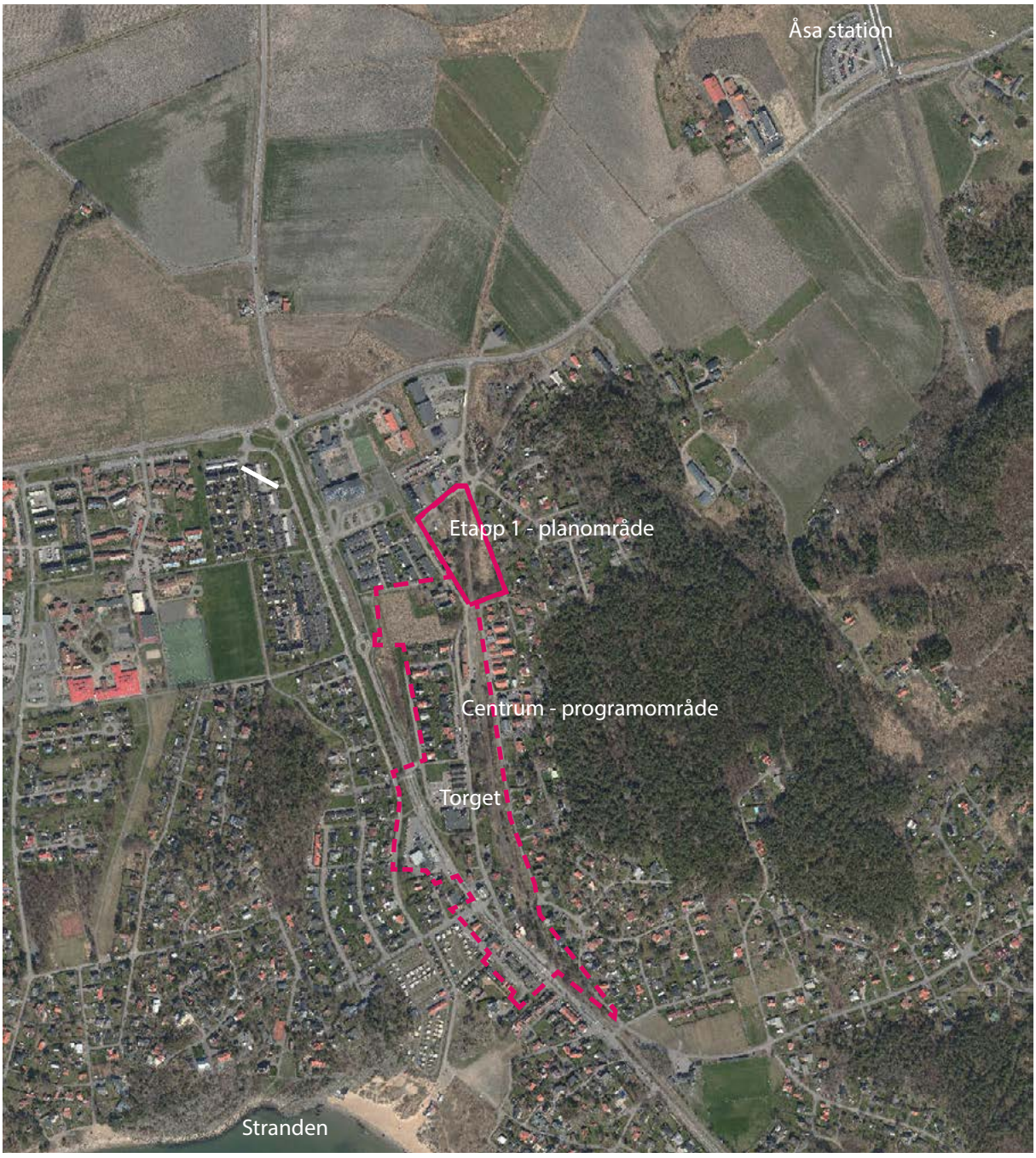
PLANBESKRIVNING



Detaljplan för bostäder samt gång- och cykelväg inom Åsa 4:144 m fl i Åsa

Upprättad i februari 2019

PL/2016:12

KUNGSBACKA KOMMUN

Innehåll

Bakgrund 4
Bakgrund 4
Uppdrag 4
Planens syfte och huvuddrag 4
Läge, areal och markägoförhållanden 4
Tidigare ställningstaganden 5

Förutsättningar och förändringar 7
Natur 7
Bebyggelseområden 10
Gator och trafik 13
Teknisk försörjning 15
Hälsa och säkerhet 17
Gestaltningsprinciper 19
Gestaltningsprinciper för kvartersmark 19

Genomförandefrågor 25
Inledning 25
Organisatoriska frågor 25
Fastighetsrättsliga konsekvenser 26
Avtal 28
Dispenser och tillstånd 29
Bevarande 29
Tekniska frågor 29
Markmiljö 30
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan 31

Överväganden och konsekvenser 32
Nollalternativ 32
Miljökonsekvenser 32
Ekonomiska konsekvenser 36
Sociala konsekvenser 37

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Elin Kajander, Planarkitekt, elin.kajander@kungsbacka.se, 0300-83 43 09
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör, lisa.carlsson2@kungsbacka.se, 0300-83 54 32

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Övriga handlingar:

- Trafikutredning. Förvaltningen för Teknik (mars 2018)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning. Norconsult AB (2017-06-20)
- Miljöutredning till planprogram för Åsa centrum. Norconsult (2015-02-05)
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, MUR/Geo, Åsa Centrum. Norconsult (2014-10-08)
- Översiktlig geoteknisk undersökning för planprogram, Åsa Centrum. Norconsult (2014-10-08)
- Komplettering av översiktlig dagvattenutredning, Ramböll (2016-12-20)
- Kulturmiljöutredning Åsa centrum. Louise Björk m.fl., Göteborgs Universitet - Institutionen för kulturvård (hösten 2017)
- Verksamhetsbullerutredning, Tyréns (2018)
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna Statens historiska museer (2018)
- Utlåtande från Länsstyrelsen angående arkeologisk förundersökning (2018)
- Beräkning av platsspecifika riktvärden, Norconsult (2019)

Planprocessen

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkter kan lämnas under samrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige, KF.

Bakgrund

Bakgrund

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 idag saknar eller inte har ändamålsenlig detaljplan.

Planprogrammet för Åsa centrum godkändes av kommunstyrelsen 2015-09-29 §202. Samtidigt fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att teckna principavtal med berörda fastighetsägare inför varje detaljplan.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-01-14 § 8 att uppdra åt förvaltningen att ta fram lämplig etappindelning för detaljplaneläggning för Åsa centrum, samt att upprätta förslag till detaljplaner inom hela programområdet i enlighet med godkänt planprogram och etappindelning.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-24 § 116 att godkänna principavtal mellan kommunen och exploatören avseende planläggning av Åsa 4:144 m.fl.

Genomförandet av planprogrammet är ett övergripande projekt som pågår parallellt med planprocesserna för etapperna. Detaljplanen för Åsa 4:144 m.fl. är den första etappen.

Enligt godkänt principavtal ska detaljplanen syfta till att skapa förutsättningar för utbyggnad av bostäder inom den norra delen av programområdet. Detaljplanen syftade även till att möjliggöra översvämningsbar park för dagvattenhantering inom kommunens fastighet 4:188 m.fl., sydväst om nu gällande detaljplaneområde.

Inför samrådsskedet av detaljplanen för Åsa 4:144 m.fl. fanns många outredda frågor om den översvämningsbara parken. Förvaltningens bedömning blev därför att denna del skulle tas ur planområdet för att istället planläggas i kommande etapp.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget ska möjliggöra:

- Ett attraktivt och tryggt stråk mellan stationen, centrum och stranden
  - genom att anlägga gång- och cykelbana på banvallen
- Förtätning i centrum genom att komplettera med flerbostadshus för bättre underlag
  - till kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service
- Att lyfta karaktären på Åsa stationsväg genom hänsyn till kulturmiljö och möjlighet till utveckling.
  - skapa rätt användning så även den kulturhistoriska delen kan utvecklas
  - flerbostadshus i 2 vån närmast kulturmiljön och 4 våningar mot berget

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2 hektar stort och ligger i norra delen av centrala Åsa, se orienteringskarta på plankartan.

Åsa 4:144 och 4:161 ägs av Eksta Bostads AB. Åsa 4:14, 4:148 och 4:158 är privatägda fastigheter. Åsa 5:246 och 4:118 ägs av Kungsbacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området omfattas av *Fördjupad översiktsplan för Åsa* , FÖP Åsa, där centrumområdet är utpekat som ett av utbyggnadsområdena, FÖP antogs i november 2013. Nedan sammanfattas de fyra huvudprinciperna, som alla berör Åsa centrum:

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

Riktlinjer för centrum, relevanta för etapp 1:

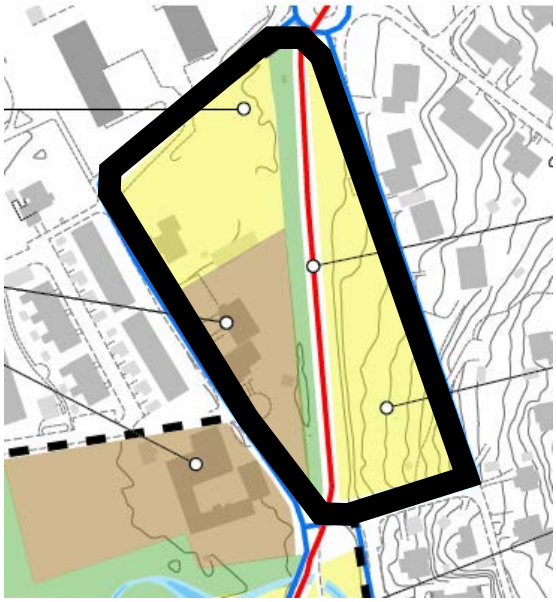
- Utveckla banvallen med bostäder.
- Hindra att Åsa stationsväg blir en bakgata.
- Vid detaljplaneläggning ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- Komplettera med bostadshus, verksamheter och handel i centrum.

Planprogram

Planprogram för Åsa centrum godkändes av kommunstyrelsen 2015-09-29 § 202. Nedan visas två utsnitt ur kartor ur planprogrammet. Den tjocka svarta linjen anger gräns för etapp 1.

Flerbostadshus något högre än befintlig centrum-bebyggelse.

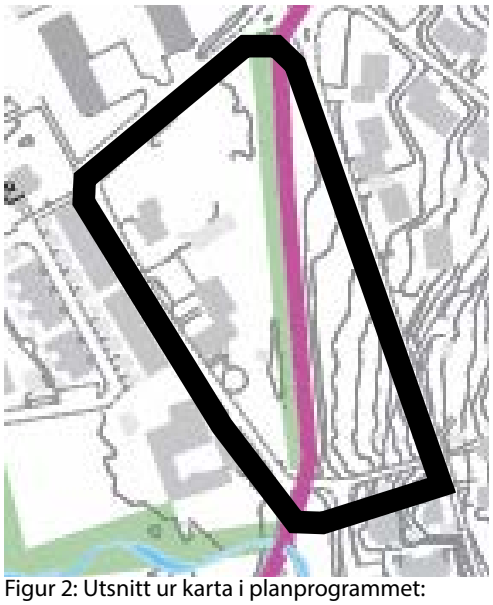
Ställnings-tagande kring byggrätter och eventuellt juridiskt skydd av byggnaderna ska göras i samband med detaljplaneskedet



Gång- och cykelstråk som fungerar som en förbindelse mellan stranden, centrum och stationen.

Flerbostadshus något högre än befintlig centrumbebyggelse. Fasader mot cykelvägen får inte upplevas som baksidor.

Figur 1: Utsnitt ur programkarta



Huvudstråk för gång- och cykel mellan stationen och stranden

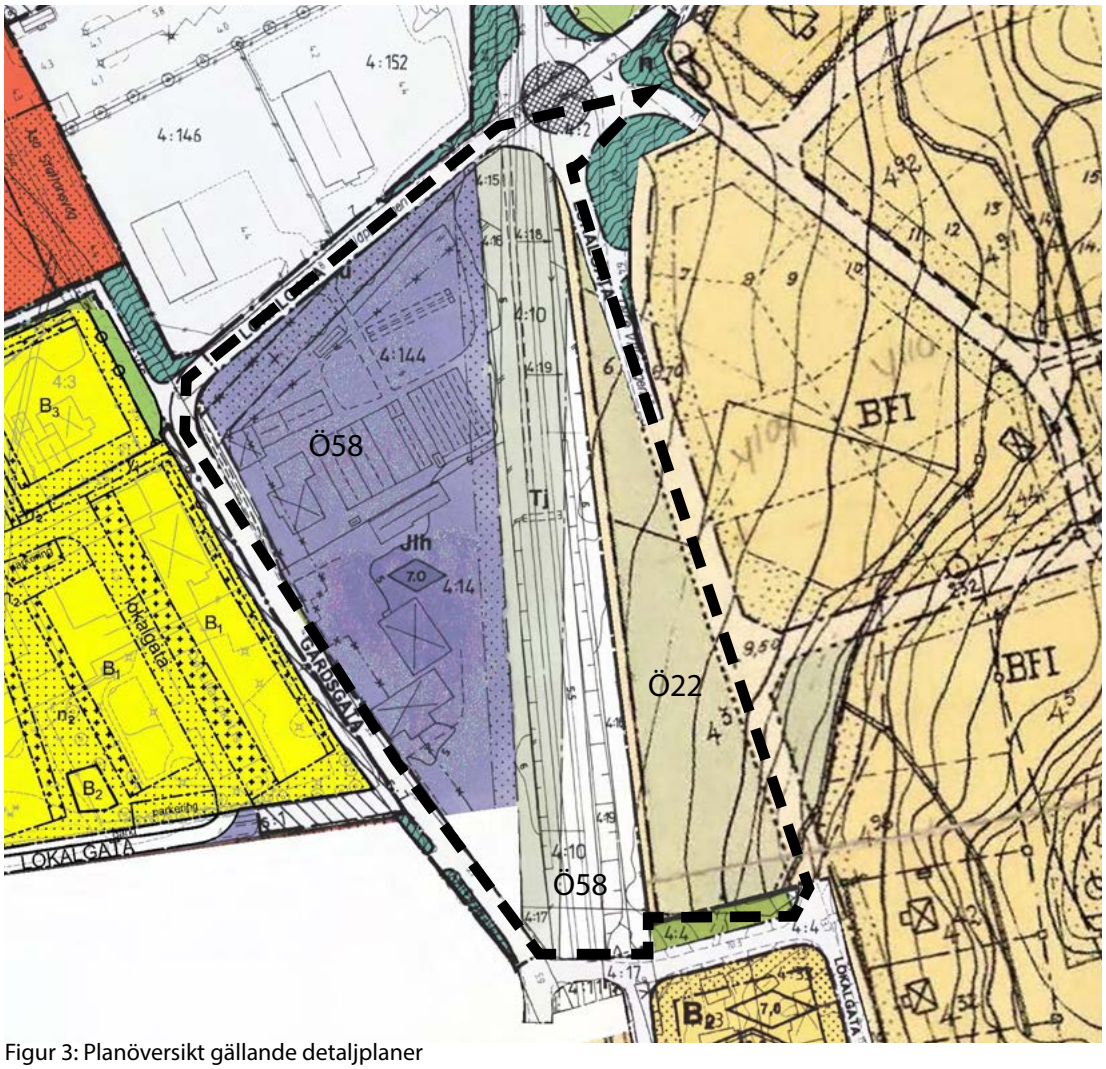
Grönområde

Figur 2: Utsnitt ur karta i planprogrammet: Särskilt viktiga punkter att gestalta väl

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplanerna Ö22 från 1951, Ö58 från 1978 och ÖP85 från 2006, se planöversiktbild figur 3.

- Ö22 tillåter allmän plats, park, i berörd del
- Ö58 tillåter område för järnvägsändamål längs banvallen och handelsträdgårds- och småindustriändamål inom kulturmiljöerna Åsa 4:14 och 4:148
- ÖP85 tillåter vägmark och parkmark
- Åsa 4:158 ligger idag utom plan



Figur 3: Planöversikt gällande detaljplaner

Kommunala beslut i övrigt

Enligt *Mål för bostadsbyggande 2014–2020* ska det varje år byggas 40 nya bostäder i Åsa tätort. I skriften *Planerat bostadsbyggande 2017–2022* (Kommunledningskontoret, 2017), redovisas att Åsa centrum etapp 1 förväntas innehålla cirka 75 nya bostäder.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-12 §59 att tillämpa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats som innehåller dagvattenanläggning i nya detaljplaner i Åsa centrum. Enskilt huvudmannaskap ska tillämpas för övriga allmänna platser i nya detaljplaner i Åsa centrum.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Vid framtagandet av planprogrammet för Åsa centrum genomfördes en miljöutredning (Norconsult 2015). Enligt miljöutredningen består programområdet av den gamla banvallen, grönytor samt igenväxande åker- och betesmark utan några högre naturvärden. I programområdets norra del, som motsvarar planområdets östra del, finns kvarvarande rest av odlingslandskap i centrala Åsa, samt vissa äldre lövträd som har viss betydelse för naturmiljön.

Efter fältbesök av ekolog kan tilläggas att området till stor del består av igenväxande öppen mark. Rik förekomst av bland anat hallon och mjölkört indikerar igenväxningen. Längs båda sidor av den gamla banvallen växer träd och buskar som tillför gröna kvaliteter till området. Trädartsvariationen är stor, exempelvis återfinns lind, ask, alm och sälg i varierad grovlek och vitalitet. Med anledning av de olika trädslagen och de varierande åldrarna på träden är det tydligt att trädraden utmed banvallens västra sida inte är planterad som en allé, därmed bedöms den inte omfattas av biotopskydd. Trädraden kan dock ses som ett hjälpmedel för att tyda banvallens sträckning och dess betydelse för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Längs med banvallen löper diken där det växer vattentåliga växter som kaveldun och jättebalsamin.

I planområdets sydöstra del finns en träddunge med bland annat alm, björk, ask och sälg. Almsjuka verkar ha drabbat en del av de vuxna träden. Området saknar naturvärden men bedöms ha en viss betydelse för närområdets grönstruktur. Området bedöms som för litet för att ha några kvaliteter för närrekreation. I den södra delen löper en stenmur som längre inte bedöms omfattas av det generella biotopskyddet, då marken sedan länge slutat brukas som jordbruksmark.

Planförslag

Närområdets grönstruktur kommer att påverkas eftersom planförslaget innebär att naturmark i gällande detaljplan bebyggs. Inom planområdet finns fyra träd som bedöms som viktiga för närområdet grönstruktur. Träden är gamla och tämligen grova med vida kronor som är karaktärsskapande för området. Träden har en funktion som spridningskorridorer mellan grönområden i tätorten, stora träd bidrar också med viktiga ekosystemtjänster som klimatreglering och upplevelsevärden. Utvalda träd utmed banvallen har försetts med utökad lovplikt vid fällning och fått bestämmelsen n_4. Om träden i fråga skulle ha så pass dålig kvalitet att de bedöms vara en fara för människors hälsa och säkerthet kan träden tas ned, för fällning i detta fall krävs dock fortsatt marklov för fällning. För att säkerställa att vissa områden inte hårdgörs har bestämmelsen n_1*Marken får inte hårdgöras* förts in i sydöstra och nordöstra delen av planen. Se plankarta.

Landskapsbild och rekreation

Inom planområdet finns grönytor och igenväxande åker- och betesmark utan några högre värden för rekreation.

Planförslag

Planförslag innebär att igenväxande åker- och betesmark i huvudsak tas i anspråk för bostäder. De planerade bostäderna kommer påverka landskapsbilden och upplevelsen av området. Bebyggelsen planeras för att förlänga befintliga stråk och skapa bättre

tillgänglighet mellan pendelstationen, centrum och vidare mot badplatsen Vita Sand genom ett tydligare gång- och cykelstråk. Konsekvenserna bedöms sammanlagt bli acceptabla.

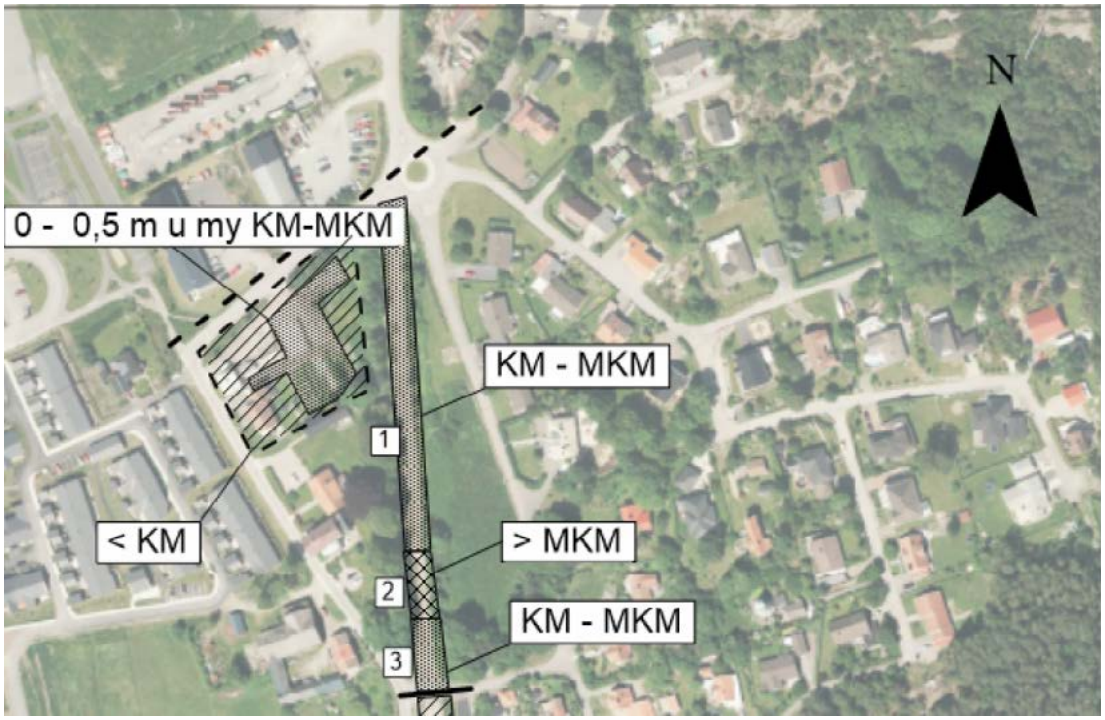
Förorenad mark

Förekomsten av föroreningar i området kring banvallen har tidigare belysts i ett flertal utredningar. Det har tagits fram en utredning baserad på tidigare samlad kunskap, Kompletterande undersökning (Norconsult, 2017).

Utifrån analysresultaten från föreliggande undersökning (Norconsult, 2016) kvarstår bedömningen av delområdena 1 och 3. Detta innebär att massorna som utgörs av makadam kan betraktas som rena men att ytliga massor av friktionsmaterial under makadam bör betraktas som massor med halter överstigande gränsen för känslig markanvändning. Behovet av saneringsåtgärd för delområde 2 kan ifrågasättas, men med hänvisning till försiktighetsprincipen och eftersom området ska kunna användas för bostäder rekommenderas ändå att ca 50 m3 avlägsnas som mindre känslig markanvändning (MKN) massor.

De höga arsenikhalter som påvisats vid tidigare undersökning i området har inte återfunnits.

För den före detta handelsträdgården rekommenderas sanering av det ytliga lagret av mulljord inom det verksamhetsområde där det bedrivits odling. En beräkning av platsspecifika riktvärden (Norconsult, 2019) har tagits fram och bilagts handlingarna. Beräkningar syftar till att ligga till grund för framtida bedömning av behov av sanering vilka görs i genomförandet av planen.



Figur 4: Markmiljöndersökning, bilaga 5. Handelsträdgårdens område visas som streckad och banvallens olika delområden är heldragna. Siffrorna anger de delområden som är angivna i texten.

Planförslag

Tillsynsmyndighetens bedömning är att hela planområdet ska ses som en enhet och att det bör ställas samma saneringskrav på hela området. I samband med framtida schaktarbeten bör kompletterande provtagningar ske för att fastställa avgränsning av föroreningarna i sid- och djupled. Tillsynsmyndigheten ska informeras om anmälningspliktig verksamhet och godkänna verksamheten innan arbetet påbörjas. Omfattningen av saneringsarbetet sker i dialog med tillsynsmyndigheter och styrs i genomförandet.

En generell bestämmelse är tillagd på plankartan med förteckningen: Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för användningen har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits enligt PBL (2010:900) 4kap 14§.

Radon

Enligt miljöutredningen tillhörande planprogrammet för Åsa centrum (Norconsult, 2015), ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Planförslag

Planen innebär inte någon reglering av radonskydd då Boverkets Byggregler (BBR) reglerar detta.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning tillhörande planprogrammet för Åsa centrum (Norconsult, 2014), utgörs programområdet främst av svallsediment/grus och postglacial lera. Leran har generellt mycket låg hållfasthet och är sättningskänslig.

Totalstabiliteten för nuvarande förhållanden inom lermarksområdet bedöms preliminärt vara betryggande med hänsyn till små nivåskillnader. Totalstabiliteten vid fastmarkspartiet i nordvästra delen av programområdet måste utredas i senare skede.

Grundvattennivån bedöms generellt ligga på mellan cirka 0,5 till 2 meter djup. Portrycket under lerlagret kan vara högt i programområdet för centrum.

Byggnader kan byggas både inom lermarken och inom fastmarken. Byggnader kan grundläggas med platta på mark, med stödpålar eller med en kombination av dessa beroende på rådande förhållanden.

Utbyggnad av nya bostäder och centrumfunktioner inom området kräver sannolikt grundläggningsåtgärder.

Planförslag

Kompletterande geoteknisk undersökning utförs senast vid detaljprojektering.

Fornlämningar

Under hösten 2017 utfördes en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950) av Arkeologerna, Statens historiska museer. I samband med utredningen påträffades en nyupptäckt boplats inom planområdets sydöstra del, kallad Ölmevalla 196. Det påträffades sex anläggningar av brons-/järnålderskaraktär, boplatsen utgöra en yta om cirka 3400 m^2 vilken i utredningen antogs behöva förundersökas inför en eventuell exploatering. För mer information läst bilagd rapport.

I övrigt finns inga kända fornminnen eller fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

En dialog har förts med Länsstyrelsen där beslut har tagits om att det inte finns behov av att utföra en förundersökning, se bilagt utlåtande från Länsstyrelsen angående arkeologisk förundersökning (2018).

Bebyggelseområden

Kommersiell och kommunal service

Inom Åsa 4:14 finns övernattningsverksamhet, Åsa Gästis, och uthyrning av kajaker och cyklar. Strax söder om planområdet finns Åsa centrum med mataffär, bageri, restauranger och övrig kommersiell verksamhet.

Cirka 100 meter nordväst om planområdet finns Åsa gårdsskola där det bedrivs kommunal grundskoleverksamhet F–9 med tillhörande förskola. Skolan har en kapacitet för 300 elever och 40 förskoleelever. På skolan finns även fritidshem och en fritidsklubb. Skolans gymnastiksal är förberedd så att den kan byggas ut till full storlek på sikt.

Enligt planprogrammet för Åsa centrum ska det finnas möjlighet att komplettera med verksamheter i centrum. Verksamheter bör huvudsakligen tillåtas utmed Åsa stationsväg, som historiskt och i programförslaget utgör ett huvudstråk, samt längs Varbergsvägen i programområdets mest centrala delar; vid mataffären, restaurangstråket och bensinstationen.

Befintlig bebyggelse runt planområdet

Öster om området ligger villor som klättrar upp längs berget. Söder om planområdet, i Åsa centrum, är bebyggelsen varierad. Här finns en- och flerbostadshus som varierar mellan en och tre våningar. Väster om planområdet finns bland annat seniorboende i ett plan. Norr om ligger ett område med småindustri och återvinning. Hur den nya bebyggelsen påverkar den befintliga återfinns i kapitlet konsekvenser.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet är bebyggt med tre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Bostadstomterna har sina entréer mot Åsa Stationsväg.

Inom Åsa 4:144 fanns tidigare en handelsträdgård. Del av fastigheten består idag av en tomt som är bebyggd med ett tegelbeklätt bostadshus i en våning, se foto A nästa sida. Inom fastigheten finns även en mindre komplementbyggnad. I övrigt är fastigheten obebyggd.

Åsa 4:14 är bebyggd med ett bostadshus, ett större uthus, ett växthus och ett mindre väderskydd, se foto B.

Inom Åsa 4:148 finns ett bostadshus och en mindre komplementbyggnad, se foto C.

Kulturmiljö

Området är rikt på kulturhistoria och berättar om hur Åsa utvecklats över tid. Inom området finns tydliga spår från stationssamhället och gästgiveriverksamheten som präglat och betytt mycket för Åsas framväxt och identitet.

På fastigheterna Åsa 4:14 och Åsa 4:148 är de båda huvudbyggnaderna och komplementbyggnaden längst i norr utpekade som klass B i länsstyrelsens bebyggelseinventering från 2009. Klass B är objekt av högt kulturhistoriskt värde av regionalt intresse som bör skyddas i detaljplan. Rivningsförbud är därför motiverat enligt länsstyrelsen. Byggnaderna har byggnadshistoriskt, arkitekturhistoriskt och samhällshistoriskt värde och är ett historiskt dokument över äldre tiders byggande. Dess arkitektoniska och miljöskapande upplevelsevärden ger platsen ett historiskt djup och känsla av kontinuitet.

Bostadshuset på Åsa 4:14 byggdes på 1860-talet som en del av Åsa gästgiveri och används idag som privatbostad med övernattningsverksamheten Åsa Gästis, uthyrning av kajaker och cyklar. Det större uthuset på Åsa 4:14 har delvis använts som ishus, vilket förklarar att västra gaveln är murad och putsad. Uthuset ramar in gården så att en tydlig rumslighet bildas.

Figur 5: Ortofoto över befintlig bebyggelse, 2017
Historisk struktur av banvallen framgår tydligt

Foton A-C visar befintlig bebyggelse, 2017

Historisk bakgrund

”Kungsvägen” längst Hallands kust har anor från 1200-talet och löper genom Åsa. På 1600-talet lät kung Karl XI rusta upp vägen, för att underlätta resandet för sina män genom landet. Med anledning av gästgiveriförordningen (1649) och dess skärpning (1734) instiftades 1778 Åsa gästgiveri på en av Åsas fem bondgårdar. Gården var belägen på västra sidan utmed den nordligaste delen av det vi idag kallar Åsa Stationsväg, en rest av den gamla Kungsvägen. Gästgiveriet blev en naturlig samlingsplats för bönderna i området och kan ses som Åsas första centrum. 1851 brann gästgivaregården ner efter att ett bråk urartat och illvilliga tänt på två gårdsbyggnader. Gården byggdes snart upp igen och återupptog sin verksamhet som gästgiveri.

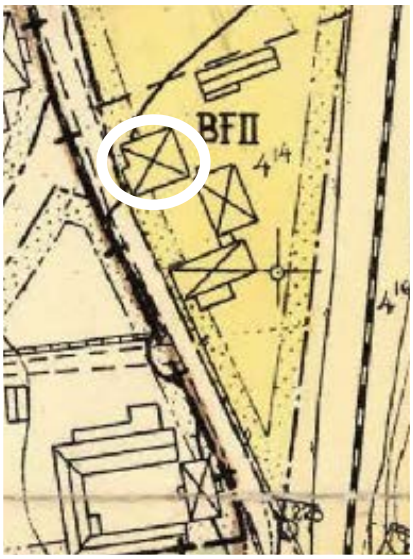
Under 1860-talet var efterfrågan på övernattning så stor att en byggnad för gästgiveriets övernattande gäster uppfördes på andra sidan vägen. Omkring 1880 färdigställdes västkustbanan och 1889 öppnade järnvägsstationen, som naturligt blev Åsas nya centrum. Järnvägsstationen ledde till att Åsa uppmärksammades som badort, då det underlättade för fler att ta sig hit. Gästgiveriet utökades med ytterligare en byggnad, som flyttades via järnväg från Annedal i Göteborg till Åsa.

Under 1930-talet avvecklades gästgiveriet och omvandlades till pensionat. Vid övergången till pensionat upphörde verksamhet i den ursprungliga gästgivaregården. Istället drevs verksamheten i Annedalshuset med 1860-talsbyggnaden som annex. Från 1920-talet fanns även samhällets lanthandel inom dessa fastigheter.

En bit in på 1900-talet, när Varbergsvägen anlades och fler människor kom till Åsa med bil, försköts Åsa centrum åt sydväst där det ligger idag. 1978 stängdes järnvägsstationen ner. På 1960- och 70-talen lades pensionatet och lanthandeln ner och byggnaderna övergick till att bli privatbostäder. På senare år har övernattningsverksamhet instiftats på nytt i 1860-talsbyggnaden.

Det har funnits ytterligare en byggnad inom Åsa 4:14. Figur 6 & 7 visar dess ursprungliga placering och utseende.

Bostadshuset inom Åsa 4:148 är från sent 1800-tal och köptes in från Annedal i Göteborg 1899. Huset nedmonterades, fraktades via järnväg och återuppfördes som gästgiveribyggnad i Åsa.



Figur 6: T.v. Utsnitt av karta över förslag till byggnadsplan för Åsa 1943. Inringad byggnad är idag riven.
Figur 7: Ovan, Byggnadens utformning, vykort från 1903

Planförslag

I kapitlet Gestaltningsprinciper beskrivs och motiveras de bestämmelser som rör befintlig kulturmiljö samt ges gestaltningsprinciper för ny bebyggelse. Se också avsnitt ny bebyggelse.

Ny bebyggelse

Planområdet består av tre olika typer av bebyggelse, se illustration. Område 3 innehåller kulturintressant miljö som de båda övriga områdena behöver förhålla sig till. Område 1 ligger i direkt anslutning till den utpekade kulturhistoriska bebyggelsen och anpassas till den vad gäller skala, volymer, placering och gestaltning. Område 2 är avskild från kulturmiljön av banvallen och en trädridå, och kan därför förhålla sig något friare. Några av träden samt banvallens användning som gång- och cykelväg säkras genom planens bestämmelser.

Figur 8: Illustration, planerad bebyggelse

Område 1

Område 1 bebyggs med fyrbohus i två våningar som innehåller totalt 16 lägenheter. Den låga skalan och sadeltak regleras i planbestämmelser.

Område 2

Område 2 bebyggs med två flerbostadshus i fyra våningar och innehåller totalt 28 lägenheter. En suterrängvåning tillåts utöver detta för att kunna anpassa husen till terrängen. Dessa hus har sin huvudsakliga entré mot Övre Villavägen, men ska också kunna nås från gång- och cykelvägen längs gamla banvallen. Dessa hus föreslås också förses med sadeltak, dels med tanke på kulturmiljön och dels med tanke på övrig intilliggande bebyggelse.

Område 3

Område 3 bebos idag av två familjer. Inom området bedrivs verksamhet i form av Åsa Gästis. Enligt gällande detaljplan medges handelsträdgårds- och småindustriändamål. I detaljplaneförslaget föreslås istället bostads- och centrumändamål. Inom Åsa 4:14, Åsa 4:148 och Åsa 1:158 kommer det vara möjligt att komplettera och utveckla verksamheter på kulturmiljöns villkor.

Två mindre kompletteringar tillåts inom de två fastigheterna. På den norra fastigheten tillåts en byggnad i det läge där det tidigare stått en byggnad, se figur 6 & 7. På den södra fastigheten ges byggrätt i söder. Rivningsförbud är satt för de två huvudbyggnaderna och för den norra komplementbyggnaden, då dessa har ett stort kulturhistoriskt värde. Varsamhetsbestämmelser adderas till dessa byggnader. För övriga byggnader sätts bestämmelser som innebär att ny bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön.

I kapitlet gestaltningsprinciper finns mer att läsa om gestaltning av befintlig och tillkommande bebyggelse, samt genomgång av varsamhetsbestämmelserna. I kapitlet konsekvenser beskrivs hur den nya bebyggelsen bedöms påverka den befintliga.

Gator och trafik

Eftersom det finns mycket vardagsservice i och i närheten till Åsa centrum finns det goda förutsättningar för boende att använda sig av hållbara transportmedel likt gång, cykel och kollektivtrafik för att utföra vardagstransporter.

Biltrafik

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram (Förvaltningen för teknik, 2018). Trafikutredningen visar på att en utbyggnad av området med cirka 50 bostäder kommer leda till en trafikökning med cirka 95 bilar/dygn. 80 procent av trafiken från bostäderna antas köra norrut, mot Kläppavägen, och 20 procent antas köra söderut mot Varbergsvägen. Utöver detta antas att 20 procent av den totalt alstrade trafiken utgörs av bilresor inom Åsa. Dessa interna resor bedöms fördelas lika mellan målpunkterna stationen, centrum och området vid Åsaskolan, väster om Varbergsvägen. Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i Åsa bedöms i huvudsak kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra. Dock krävs vissa åtgärder på vägnätet för att förbättra möjligheterna till säkra och attraktiva transporter till och genom planområdet, läs mer under Gång- och cykeltrafik; Planförslag.

Anslutning från den nordvästra delen av planområdet till Kläppavägen kan ske utan problem då området är relativt platt. Sikten vid utfarten måste säkras. Vid utfart till Övre Villavägen bör ett vilplan finnas där plats för en bil finns. Anslutning i backen mellan Övre Villavägen och Åsa Stationsväg är olämplig.

Planförslag

Planförslaget föranleder inga förändringar på bilvägnätet. Hänsyn är taget till sikttriangel och plats för en bil är möjlig. Utfart mot Kläppavägen kommer ske över gång- och cykelväg. Det har gjorts en noga avvägning där frågan om att möjliggöra för biltrafik på före detta banvallen har tagits upp. Resultatet visar att det finns för stora risker i att en ändring av banvallen skulle generera mer trafik då vägen skulle kunna upplevas som en genväg genom området och vidare in mot Åsa centrum. Beslutet är därav att bibehålla trafiken längs Åsa stationsväg och uppdatera före detta banvallen till ett mer tillgängligt gång- och cykelstråk mellan Åsa centrum och Åsa station.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs med gatorna i direkt anslutning till planområdet. Idag rör sig de oskyddade trafikanterna i blandtrafik.

Genom området går den gamla banvallen vilket idag fungerar som ett gång- och cykelstråk. Beläggningen är i dåligt skick då enbart delar är belagd med asfalt. Sträckan saknar belysning och växtligheten är otuktad.

En av de fyra huvudstrategierna i FÖP Åsa är att skapa ett attraktivt stråk mellan stationen, centrum och badstranden Vita Sand. Målsättningen är att det ska kännas tryggt och trevligt att promenera eller cykla utmed detta stråk och att stråket blir ett förstahandsval för fotgängare och cyklister som ska ta sig mellan stationen och centrum och vidare mot stranden. Stråket korsar planområdet i form av den före detta banvallen. Enligt FÖP Åsa ska kommunen ta initiativ till att skapa och förstärka stråket.

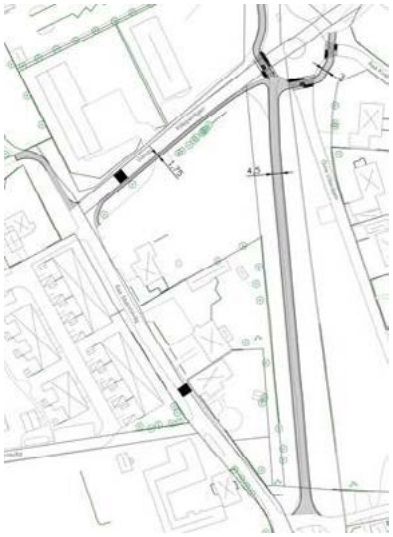
I planprogrammet för Åsa centrum fördjupas tankarna om ett huvudstråk för gående och cyklister mellan stationen, centrum och stranden. Stråket ansluter till Åsa Stationsväg i söder efter att det passerat den före detta banvallen genom planområdet. Banvallen är en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön eftersom strukturen vittnar om det gamla stationssamhället. Enligt planprogrammet för Åsa centrum kan en del av områdets äldre struktur bevaras genom att bibehålla banvallens sträckning och en del av de äldre träden utmed banvallen. Hänsyn kan därmed också tas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse lokaliserad väster om stråket.

Den sydöstra delen av planområdet är kuperad och för att området ska vara tillgänglighets-anpassat bör alla gångvägar ha en lutning på maximalt 8 procent. Medellutningen bör vara maximalt 6 procent med vilplan på högst 2,5 procent.

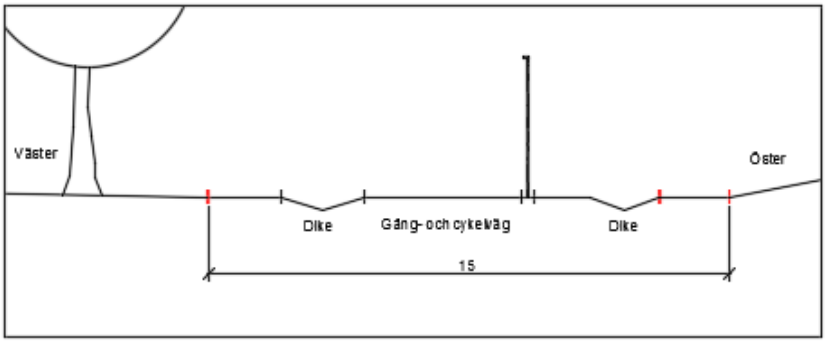
Planförslag

För att förbättra möjligheterna till säkra och attraktiva transporter till och genom planområdet krävs det ett helhetsgrepp över frågan i området:

- Ett cirka 15 meter brett stråk för att rymma gång- och cykelväg, belysning och diken på allmän plats föreslås. Gång- och cykelområdet ska utformas enligt sektion nedan och beläggas med asfalt.
- Cirkulationsplatsen kompletteras med en gång- och cykelväg för bättre framkomlighet för gångtrafikanter och cyklister i stråket mot Åsa station.
- En ny trottoar anläggs på den norra sidan av planområdet på Gamla Kläppavägen.



Figur 10: Illustration, nya och befintliga cykelvägar



Figur 9: Principsektion av gång- och cykelstråk på banvallen

Parkering

Baserat på områdets lokalisering och typ av bostäder beräknas parkeringsbehovet för bil vara 1,4 bilplatser per bostad inklusive plats för besökande. För att inte uppmuntra ett omotiverat användande av bil kan ett mindre antal parkeringsplatser byggas i ett första skede för att sedan bygga ut alla platser vid behov. Lägsta antal som byggs i ett första skede ska vara 1,2 bilplatser/lägenhet, varav 0,2 är besöksparkering.

Det ska finnas 1 cykelplats/boende under tak, helst i förråd, samt 1 cykelplats/lägenhet i direkt anslutning till bostadsentréerna inklusive besöksparkering. Vid alla platser bör det finnas möjlighet att låsa fast cykeln i ramen. Cykelplatser för exempelvis lastcyklar bör också tillhandahållas då denna typ av fordon blir mer vanlig samt att den vid kortare resor kan vara ett komplement till bilen.

Planförslag

Samtliga parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark. 16 parkeringar ska byggas inom område 1. Övriga parkeringar anordnas på andra sidan banvallen. Utöver de 1,4 platser per bostad kan ytterligare cirka tio platser tillskapas öster om banvallen. I område 1 ryms cyklar i tillhörande förråd samt vid entrén. I område 2 finns plats för cyklar vid entréerna och i separata cykelförråd.

Kollektivtrafik

Varbergsvägen trafikeras av bussar i linjetrafik och stråket är utpekat som ett mycket starkt kollektivtrafikstråk i Regionalt Trafikförsörjningsprogram för Halland 2016–2019. Till närmsta busshållplats är det cirka 250 meter. Från hållplatsen Åsa Gårdsskola går det bussar till Kungsbacka/Frillesås och till Åsa station/Varberg.

Från planområdet är det cirka 1,2 kilometer till Åsa station, där stannar tåg som trafikerar sträckan Göteborg–Halmstad/Varberg. Under vardagar stannar cirka 15 tåg i vardera riktning. I dagsläget stannar två-tre tåg i vardera riktning under helgen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ledningar för kommunalt dagvatten finns i Åsa Stationsväg, Kläppavägen och Övre Villavägen.

Åsa tätort har idag en dagvattenproblematik med hög belastning på det befintliga nätet, vilket är i behov av underhåll och utbyggnad för ett kunna hantera dagvatten från fortsatt exploatering. Att dagvatten från större delen av tätorten har sitt utlopp till havet vid en populär badstrand innebär också att extra hänsyn behöver tas till fördröjning och rening.

Enligt miljöutredningen som togs fram vid framtagandet av planprogrammet för Åsa centrum (Norconsult 2015-02-05), sker avrinning från programområdet via dagvattenledningar och diken ned till havet från norr mot sydväst. En stor del av dagvattnet rinner via en större dagvattenledning ut vid badstranden Vita Sand. Vidare rinner ett större dagvattendike genom området längs Varbergsvägen och mynnar också ut vid Vita Sand. Detta innebär att främsta recipienten för programområdet är Kuggaviken som utgör en del av ytvattenförekomsten Vendelsöarkipelagen.

Den kompletterande dagvattenutredningen som togs fram efter planprogrammets godkännande (Ramböll 2016-12-20), beskriver varje delavrinningsområdes befintliga förhållanden gällande markslag, avledning av dagvatten, översvämningsrisk och föroreningar. Denna detaljplan ingår i delavrinningsområde C. Den kompletterande utredningen beskriver åt-

gärdsförslag med utformning, flöden och fördröjningsvolym både för 30- och 100-årsregn. De föreslagna dagvattenlösningarna kan byggas ut etappvis.

Dagvattenutredningen i sin helhet, med tillhörande kostnadskalkyl, finns bilagd handlingarna. En dagvattenutredning som utförts av WSP (2018-03-18) ger förslagsalternativ av hur dagvatten från området ska fördröjas och avledas. Utredningen visar på lämpliga möjligheter att koppla till befintligt nät samt föreslår huruvida delar av området kan anslutas till delar av det dagvattensystem som föreslås i Rambölls fördjupade utredning. WSP's dagvattenutredning redovisar även kostnadsförslag för de olika alternativen.

Inför samrådsskedet av detaljplanen för Åsa 4:144 m.fl., fanns många outredda frågor om helhetslösningen för dagvattenhanteringen i Åsa och för den föreslagna översvämningsbara parken som i det skedet ingick i planområdet. Förvaltningens bedömning blev därför att denna del togs ur planområdet för etapp 1, för att istället planläggas i kommande etapp.

Planförslag

Området avses att anslutas till befintligt kommunalt dagvattensystem i enlighet med föreslagen hantering i dagvattenutredningen från WSP (2018). Bestämmelsen n_1: Marken får inte hårdgöras, läggs på delar av östra delen av planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i Åsa Stationsväg, Kläppavägen och Övre Villavägen. Området är dag anslutet till kommunalt spill- och dricksvatten.

Planförslag

Vid ombildning av fastigheterna som ingår i planområdet/ny fastighetsindelning ska förbindelsepunkter för VA upprättas för de nya fastigheterna.

Uppvärmning

Inom området finns det möjlighet att ansluta sig till befintligt fjärrvärmenät.

Planförslag

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR, Boverkets byggregler. Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband kan anordnas.

Ledningar

Inom området finns luftledningar för el samt ledningar under mark för el, VA, tele, fjärrvärme och bredband. I söder finns en transformatorstation.

Planförslag

Planförslaget innebär att markreservat genom u/L-områden (område för underjordiska ledningar/luftledningar) läggs in för befintliga ledningar. Fjärrvärmeledning, bredband och eventuellt va-ledningar i norr ska flyttas. Skanovas ledning inom Åsa 4:14 ligger delvis inom ny byggrätt. Se även Genomförandefrågor.

Avfall

Närmsta återvinningscentral finns cirka 70 meter norr om planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram till planerad bostadsbebyggelse. Intill Kläppavägen och Övre Villavägen finns det plats för miljörum. Tillräckliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus, där de ska samordnas för tillkommande bostäder inom Åsa 4:144 respektive inom Åsa 4:161. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Avfallshanteringen för befintliga bostäder föreslås inte förändras.

Hälsa och säkerhet

Störning från verksamheter, buller

Drygt 100 meter norr om planområdet finns en fjärrvärmeanläggning. Skorstenen är hög och det finns inga ärenden som berör rökstörning hos Miljö & Hälsoskydd. Härskande vindriktning är sydväst vilket ger utsläpp bort från planområdet och anläggningen bedöms inte utgöra någon störningsrisk för området. Cirka 70 meter norr om planområdet finns en återvinningscentral. Verksamhetens drift med lastning och tömning av containrar kan stundtals orsaka bullerstörning för omgivningen.

Planförslag

Tyréns AB har utfört en industribullerutredning för Åsa återvinningscentral. Utredningen baseras på platsbesök och utförda närfältsmätningar där ljudnivåer och karaktäristik från de ljudkällor som förekommer på och vid anläggningen utgör indata för beräkningsresultaten.

De preliminära resultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna (medelljudnivåerna) ligger strax under 50 dBA, dvs cirka 5 dBA högre än vad som normalt accepteras av Boverket utan särskild bulleranpassning (Zon A). Verksamheten vid en återvinningscentral präglas i stor omfattning av dunsar och impulsljud vilket gör att riktvärdet bör skärpas 5 dB. Vid nybyggnation ska därför byggnaderna anpassas för Zon B vilket innebär att bostäder accepteras under förutsättning att det finns tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bullleranpassas. Byggnaden närmast verksamheten bör placeras med en långsida mot verksamheten för att skärma övriga delar av området och minst hälften av bostadsrummen inom varje lägenhet ska vara vända mot den ljuddämpade sidan. Det innebär då oftast genomgående lägenheter. Även uteplatser ska förläggas på den ljuddämpade sidan. I plankartan har det med planbestämmelsen f4 reglerats att minst hälften av bostadsrummen för varje bostad ska vara vända mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller för den del av planområdet som enligt industribullerutredningen ligger inom riskzon för höga bullernivåer.

Fasaden mot den bullriga sidan ska vara utförd så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ligger under 30 dBA, maximala ljudnivån under 45 dBA, samt att folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller klaras. Detta ställer krav på fönster och eventuella friskluftsventiler med bättre ljudreduktion än standardfönster/-ventiler.

En möjlighet att fortfarande kunna bygga bostäder utan särskild bulleranpassning är att avskärma verksamheten med en bullerskärm. Om den placeras vid tomtgräns längs hela eller delar av ÅVC:n kommer det att erfordras en relativt hög skärm (>2 m) eftersom denna placering ligger mitt i mellan bullerkälla och bostäder och därmed är den minst gynnsamma. Andra alternativ med bullerskärm(-ar) närmare de respektive bullerkällorna inom ÅVC:n är mer effektiva ur bullerhänseende men kan medföra logistiska och praktiska problem. Mer information finns att läsa om i bilagd verksamhetsbullerutredning (Tyréns, 2018).

Vägtrafik

Ljudnivån i området bedöms som god, trafikmängderna förbi och inom området är låg. Åsa stationsväg är i detaljplan reglerad som gårdsgata där trafik ska ske på fotgängarnas villkor. Trafikmätningar har gjorts vilket visar på ca 500 fordon/dag på Åsa stationsväg. Boverkets rekommendationer om när en bullerutredning behöver tas fram har ett 1200fordon/dag samt en hastighetsbegränsning om 50km/h som minimunkrav för att en bullerutredning behöver tas fram. Åsa stationsvägs hastighetsbegränsning samt antalet fordon/dag är därav långt under nivåerna för att riskera höga bullervärden.

Planförslag

Vid genomförande av detaljplanen bedöms bullernivåerna fortsatt vara låga. En planbestämmelse för skydd för störningar har adderats på plankartan med gällande högsta tillåtna nivåer för buller vid bostadsbyggande. Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänsten

I denna typ av område ska det konventionella systemet för brandposter användas. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Räddningstjänstens insatstid till planområdet överstiger normalt 10 minuter. På grund av insatstid och planerat antal våningsplan inom område 2 kan räddningstjänsten inte förväntas fungera som alternativ utrymningsväg i en utrymningssituation. Planerade bostadshus i fyra våningar (+ sutterängvåning) kan därav behöva utrustas med exempelvis så kallade Tr2-trapphus. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

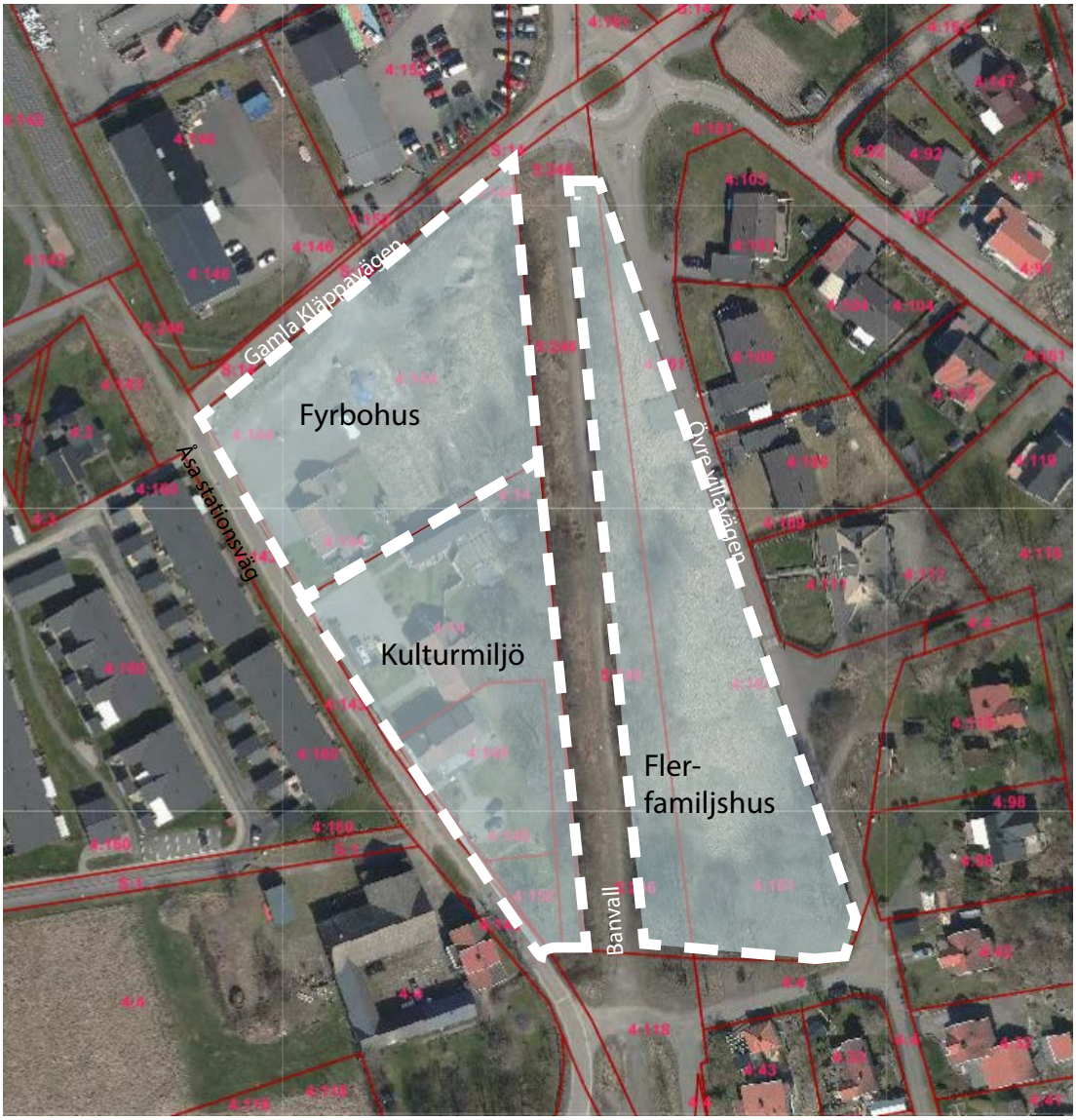
Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprinciper för kvartersmark

I detta avsnitt motiveras och beskrivs planbestämmelserna för ny och befintlig bebyggelse. Planområdet kommer att bestå av tre olika typer av bebyggelse, se figur 11.

Övergripande för hela planområdet

Samtliga områden ska gestaltas så befintliga stråk, framförallt banvallen, förstärks. Kulturmiljön i området ska värnas samtidigt som området förtätas och får nya bebyggelsetyper som kompletterar villabebyggelsen.



Figur 11: Planområdets bebyggelseområden som omfattas av gestaltningsprinciperna

Fyrbohus

Förstärka befintliga stråk:

- Ny bebyggelse ska ligga nära omgivande vägar.
- Trädraden längs västra sidan banvallen bör förlängas norrut inom område för fyrbohus. Det förstärker banvallen som stråk och gör att området med de nya fyrbohusen hänger ihop bättre med den befintliga kulturmiljön

Anpassning till kulturmiljön:

- Nya byggnaderna ska ha fasader av trä eller tydliga inslag av trä.
- Fasadernas färgsättning anpassas till omgivande bebyggelse.
- Entréer ska markeras och kan med fördel ha en hög detaljeringsgrad.
- Balkonger ska vara i proportion till huvudbyggnaden och inte dominera.

Figur 12: Fyrbohus Karl Johans väg i Frillesås. Samma typ av hus avses byggas inom planområdet.

Flerfamiljshus

Förstärka befintliga stråk:

- Det ska vara enkelt att ta sig mellan området och banvallen till fots och med cykel.
- Skogsdungen i söder bör vara kvar och vara allmänt tillgänglig.

Anpassning till omgivande bebyggelse:

- Nya byggnaderna ska ha fasader med tydliga inslag av trä.
- Fasader färgsätts med inspiration från kringliggande bebyggelse. Fasader i obruten vit undviks.
- Entréer ska markeras och ha en hög detaljeringsgrad.

Figur 13: Illustration för flerbostadshus, Fredblad arkitekter

Kulturmiljö – befintlig bebyggelse inom Åsa 4:14 samt 4:148 och 4:158

Bebyggelsens kulturhistoriska värde består av byggnadernas arkitektur och autenticitet avseende ursprunglig form, uttryck och detaljer. Fastigheterna Åsa 4:14 och 4:148 tillsammans med Åsa 4:4 på andra sidan vägen, har ett stort historiskt berättarvärde och identitetsskapande värde för orten. Byggnaden på Åsa 4:148 flyttades till platsen via järnväg från Annedal i Göteborg i slutet på 1800-talet. Den återuppfördes som gästgiveri och blev senare pensionat. Här bodde badgäster som kom med järnvägen. Byggnaden symboliserar därför flera viktiga årsringar i Åsas historia; gästgiveriverksamheten, järnvägen, badkulturen, pensionatet och bilismen. Den visar på en viktig del av Åsa samhälles historia och varför den växte upp just kring denna plats. Där utgör också banvallen och kopplingen till tågstationen strax intill planområdet ett viktigt sammanhang.

Figur 14: Huvudbyggnaderna på Åsa 4:14 och 4:148 har en gemensam historia.

Figur 15: Äldre foton på de två huvudbyggnaderna. Det vänstra på Åsa 4:14 är från 1945 och det högra på Åsa 4:148 är från 1906

Planbestämmelser

För befintlig bebyggelse anges användningen bostäder och centrumändamål samtidigt som bestämmelser för att bevara miljöns karaktär och rivningsförbud på de tre äldsta husen införs. Det ger möjlighet att både bo inom och utvecklas fastigheternas verksamheter på kulturmiljöns villkor. För att kunna tolka dessa bestämmelser vid bygglovgivning är det av stor vikt att antikvarisk kompetens tillfrågas. Ursprungliga byggnadsdelar, särskilt fönster, bevaras så långt som möjligt.

Som varsamhetsbestämmelse anges: ”De karaktärdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningens kapitel om gestaltningsprinciper ska särskilt beaktas vid ändring”. Syftet med bestämmelsen är att historien fortsatt ska vara avläsbar i byggnaden, hur den byggts till under årens lopp. Här följer fördjupning av vilka karaktärsdrag som avses.

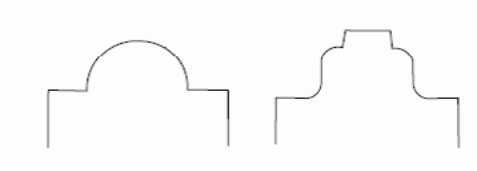
Attefallsåtgärder i kulturmiljö är med stöd av 9 Kap. 4 § d andra stycket Plan- och bygglagen inte tillåtna.

Tolkning av varsamhetsbestämmelsen, huvudbyggnad och förråd på Åsa 4:14

Figur 16: Boningshuset och uthuslängan har genomgått en del förändringar över tid men den ursprungliga utformningen är fortfarande tydligt läsbar i byggnadernas exteriör.

Karaktärsskapande kvalitéer:

- Småskalighet
- Sadeltak lagt med tvåkupigt lertegel
- Avsaknad av takkupor
- Locklistpanel och äldre locklistprofil
- Synlig naturstensgrund
- Fönster av trä med tvåluft och treindelat spröjs.
- Lunettfönster i gaveln
- Huvudentréns dekorerade portik



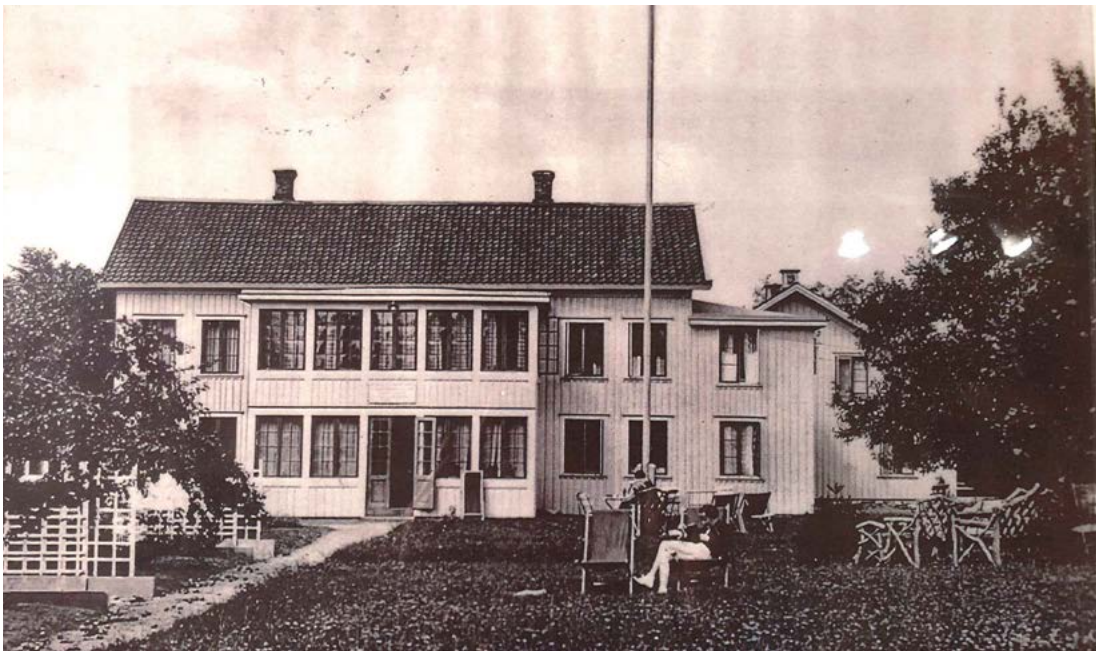
Figur 16: Huvudbyggnadens locklistprofiler. Vänstra är troligtvis yngre, förenklad utformning. Högra troligtvis originallist

Tolkning av varsamhetsbestämmelsen, huvudbyggnad på Åsa 4:148

Figur 17: Det utskjutande inglasade partiet som sträcker sig över båda våningarna är ett senare tillägg som ger karaktär åt byggnaden.

Karaktärsskapande kvalitéer:

- Sadeltak med skorstenarnas symmetriska placering
- Avsaknad av takkupor
- Locklistpanel
- Fönster av trä med tvåluft och treindelat spröjs.
- Profilerad takgesims
- Utskjutande inglasat parti som sträcker sig över båda våningarna. Även här är fönster av trä med tvåluft och sexindelad spröjs möjlig enligt äldre foto.



Figur 18: Äldre foto av huvudbyggnaden på Åsa 4:148 där de ursprungliga fönstren av trä med tvåluft och treindelat spröjs syns

Gårdsmiljön på båda fastigheterna

Bestämmelsen ”Byggnad får inte uppföras” betecknat med prickmark, införs för att bevara öppna gårdar mot Åsa stationsväg. Bestämmelsen n_2, ”Marken får inte asfalteras. Plank/staket som är högre än 1,2 meter får inte uppföras”, syftar till att bevara karaktären samt även i fortsättningen ge upplevelsen av att de båda huvudbyggnaderna är en enhet.

Eftersom vissa träd mot banvallen är viktiga för kulturmiljön införs utökad lovplikt för trädfällning. Om träden skulle vara sjuka eller riskera att falla på hus kan de få tas ner men utökad lovplikt gäller fortfarande.

Figur 19: Visar befintligt staket i Område 3

Genomförandefrågor

Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2018
Granskning	4 kv. 2018
Godkännande byggnadsnämnden	1 kv. 2019
Antagande kommunfullmäktige	2 kv. 2019
Laga kraft	2 kv. 2019 (förutsatt att planen inte överklagas)

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Åsa 4:144 och 4:161 som ägs av Eksta Bostads AB, fastigheterna Åsa 4:14, 4:148 och 4:158 som är privatägda samt Åsa 4:118 och 5:246 som ägs av Kungsbacka kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att exploatören, i det här fallet Eksta Bostads AB, är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet utgörs av gata, gång- och cykelväg, gångväg och naturmark.

Efter utbyggnaden ska anläggningarna lämpligen överlämnas till Åsa samfällighetsförening

(Åsa ga:8) som får ansvar för framtida drift och förvaltning av anläggningarna. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom Åsa 4:144 och 4:161, vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt lek- och grönytor. Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom Åsa 4:144 och 4:161.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov, till exempel parkeringsplatser, bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikutredningen som hör till detaljplanen föreslår att gång- och cykelvägen från Kläppavägen mot Åsa Gårdsskola förbättras samt att farthinder placeras på Kläppavägen och Åsa Stationsväg. Åtgärderna berör vägar som förvaltas av Åsa samfällighetsförening och måste därför utföras i samförstånd med föreningen. Om föreningen samtycker till åtgärderna ska de utföras och bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen, i detta fall Åsa ga:8.

Del av exploatörens fastighet Åsa 4:144 ska upplåtas till gata och gångbana. Del av exploatörens fastighet Åsa 4:161 ska upplåtas till gata. Del av kommunens fastighet Åsa 5:246 ska upplåtas till gång- och cykelväg och gata. Del av kommunens fastighet Åsa 4:118 ska upplåtas till naturmark.

Upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Exploatören har ansökt om fastighetsbestämning av oklara fastighetsgränser inom planområdet (berör Åsa 4:143, 4:144, 5:246 m fl). Att fastställa gränsernas läge bedöms vara en förutsättning för kommande fastighetsbildning, nybyggnadskarta och bygglov.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, anläggningsåtgärd, ledningsrättsåtgärd och eventuellt avstyckning.

Fastighetsreglering kommer att ske för att ombilda fastigheter inom kvartersmark. Den del av kommunens fastighet Åsa 5:246 som ligger inom kvartersmark ska överföras till exploatörens fastighet Åsa 4:161. Gränsen mellan fastigheterna Åsa 4:148 och 4:158 måste ändras om ägaren önska utnyttja den nya byggrätten som detaljplanen medger, eftersom byggnad inte får uppföras över en fastighetsgräns. Avstyckning kan ske för att bilda en separat fastighet av den del av Åsa 4:161 som utgör kvartersmark. Fastigheten omfattar idag även en del gatu- och naturmark.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten 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.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för funktioner/anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de nya bostadsfastigheterna, till exempel parkeringsytan vid Övre Villavägen, som ska nyttjas av boende inom Åsa 4:144 och 4:161. Alternativt kan rättigheten säkerställas med servitut till förmån för Åsa 4:144.

Anläggningsåtgärd ska genomföras för att införliva den nya gång- och cykelvägen och gångbanan samt naturmark i gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 (Åsa samfällighetsförening).

Fastigheten Åsa 4:144 andelstal i Åsa ga:8 ska ändras och anpassas till antalet bostäder som uppförs inom fastigheten. Fastigheten Åsa 4:161 ska inträda som delägare i Åsa ga:8 med ett andelstal som motsvarar antalet bostäder som uppförs inom fastigheten. Ändring av andelstal samt inträde i Åsa ga:8 görs enklast genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och Åsa samfällighetsförening.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Exploatörens fastigheter belastas av servitut för ledningar med mera. Inget av servituten bedöms bli berörda av detaljplanen.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) och reservat för allmänna luftledningar (L-område). Det huvudsakliga syftet med u-/uL-området är att säkerställa utrymme för befintliga va-, tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att förläggas där. Ledningar inom u- och uL-område kan upplåtas med ledningsrätt.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsreglering mellan Åsa 4:161 och 5:246, eventuell avstyckning, omprövning av Åsa ga:8, inträde/ändring av andelstal i Åsa ga:8 samt eventuellt bildande av nya gemensamhetsanläggningar.

Ägaren av Åsa 4:148 ansöker om och bekostar eventuell fastighetsreglering mellan Åsa 4:148 och 4:158.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen och exploatören har tecknat ett principavtal som är ett tidigt avtal inför arbetet med detaljplan. Syftet med avtalet är att reglera förutsättningar för att upprätta detaljplan för utbyggnad av bostäder i Åsas norra centrum samt reglera parternas ansvar för utförande och finansiering av anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Avtalet ska ersättas av ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas, se nedan.

Avtal mellan kommun och exploatör

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. Detaljplanen antas först efter det att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta:

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidplan för exploateringsområdets utbyggnad.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom exploateringsområdet. Exploatören utför och bekostar utbyggnad av all allmän plats (enskilt huvudmannaskap) och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning, Åsa ga:8, utan ersättning. Exploatören ansvarar för samordning med förvaltaren Åsa samfällighetsförening.

Åtgärder inom kvartersmark (Åsa 4:144 och 4:161) ansvarar exploatören för.

- Reglering av kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför exploateringsområdet, som behövs för exploateringsområdets utbyggnad och är rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden. Sådana åtgärder är att förbättra gång- och cykelvägen från Kläppavägen mot Åsa Gårdsskola samt att anlägga farthinder på Kläppavägen och Åsa Stationsväg.
- Fördelning av ansvar för eventuell sanering av förorenad mark inom gamla banvallen
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Principer för marköverlåtelser och markupplåtelser mellan kommunen och exploatören.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- Exploatörens skyldighet att, där det är rimligt och lämpligt, upplåta viss del av bostäderna med hyresrätt samt att samtliga eller del av dessa ska förmedlas via kommunens bostadsförmedling.
- 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.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas angående överföring av del av kommunens fastighet Åsa 5:246 till exploatörens fastighet Åsa 4:161. Överenskommelse ska även träffas avseende upplåtelse av ledningsrätt eller servitut för kommunala ledningar inom exploatörens fastigheter.

Avtal mellan kommun och privata fastighetsägare

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheterna Åsa 4:14 och 4:148 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, ska träffas mellan kommunen och fastighetsägarna innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatör och Åsa samfällighetsförening

Avtal bör träffas mellan exploatören och Åsa samfällighetsförening angående rätt att nyttja vissa av föreningens vägar under byggtiden samt ersättning för detta.

Överenskommelse om inträde i Åsa ga:8 för Åsa 4:161 samt överenskommelse om ändring av andelstal för Åsa 4:144 bör träffas mellan parterna (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Exploatören och Åsa samfällighetsförening ska gemensamt bestämma om föreslagna farthinder ska anläggas på Kläppavägen och Åsa stationsväg samt hur de i så fall ska utformas och var de ska placeras.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Dispenser och tillstånd

Arkeologi

Under hösten 2017 utfördes en arkeologisk utredning inom planområdet. Någon ytterligare arkeologisk undersökning krävs inte, enligt länsstyrelsen.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaderna på fastigheterna Åsa 4:14 och 4:148. Fastigheternas kulturhistoriska värde och bestämmelsernas syfte redovisas under rubriken ”Kulturmiljö – befintlig bebyggelse inom Åsa 4:14 samt 4:148 och 4:158”, ovan.

Fastighetsägarna har genom avtal accepterat bestämmelserna och rivningsförbudet utan att ställa krav på ersättning av kommunen.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt under rubriken Teknisk försörjning ovan.

Trafik

Trafikutredningen föreslår ett antal åtgärder till följd av den föreslagna exploateringen. Syftet med åtgärderna är att förbättra möjligheterna till säkra och attraktiva transporter till och genom planområdet. Åtgärderna berör vägar som förvaltas av Åsa samfällighetsförening och måste därför utföras i samförstånd med föreningen.

Trafikutredningen och planförslaget föreslår att en gång- och cykelväg anläggs på den gamla banvallen. Det föreslås även en komplettering av cirkulationsplatsen vid Gamla Kläppavägen med gång- och cykelväg samt att en trottoar anläggs på den södra sidan av Gamla Kläppavägen. Åtgärderna ska utföras och bekostas av exploatören, i samarbete med Åsa samfällighetsförening.

Utöver åtgärderna ovan föreslår trafikutredningen att gång- och cykelvägen mot Åsa Gårdsskola förbättras och att farthinder placeras på Åsa Stationsväg. Åtgärderna ska diskuteras med Åsa samfällighetsförening. Om de ska utföras ansvarar exploatören för dem och bekostar dem.

All parkering för bilar och cyklar som krävs för de nya bostäderna ska anordnas på exploatörens kvartersmark.

Ledningar

Inom exploatörens fastighet Åsa 4:144, i anslutning till Gamla Kläppavägen, finns vatten-, spillvatten-, dagvatten-, opto-, tele- och fjärrvärmeledningar. De nya byggnadernas placering förutsätter att fjärrvärme- och optoledningarna flyttas, vilket även kan påverka kommunens va-ledningar. Eventuell ledningsflytt måste överenskommas mellan exploatören och respektive ledningshavare.

Exploatören ansvarar för att utreda vart ledningarna ska flyttas, i samarbete med berörda ledningshavare. En ledningsflytt kommer sannolikt att beröra fastigheter/samfälligheter som inte ägs av exploatören, varför frågan om markåtkomst blir viktig inför genomförandeskedet. Exploatören ansvarar för att ordna markåtkomst och för att ledningarna säkerställs med servitut eller ledningsrätt i dess nya lägen.

I den västra delen av Åsa 4:14, i anslutning till Åsa Stationsväg finns en teleledning som ägs av Skanova. Ledningen måste flyttas om fastighetsägaren önska utnyttja den nya byggrätt som planen medger. Ansvar för utförande och kostnader i samband med ledningsflytt måste överenskommas med Skanova.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga va-ledningar inom planområdet. Övriga ledningsägare ansvarar för utförande och drift av sina ledningar. Ägare av el/tele/fjärrvärme/bredbandsnät ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

Markmiljö

Miljöteknisk markundersökning och provtagning har genomförts inom planområdet, vilket redovisas under rubriken ”Förorenad mark ”, ovan. Föroreningar kopplade till den före detta handelsträdgården konstaterades inom Åsa 4:144. Föroreningarna är av den grad att de måste tas bort för att möjliggöra byggnation av bostäder. Exploatören utför och bekostar erforderlig sanering av mark inom fastigheten 4:144.

En dialog förs med förvaltningen för Miljö och hälsoskydd angående hur/om resterande del av planområdet ska saneras. Det kan bli aktuellt att utföra en insats inom delområde 2 vid banvallen. Den slutgiltiga insatsen bestäms i samråd med Miljö och hälsoskydd.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Konsekvenser för kommunen

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för utbyggnad av nya anslutningspunkter för va, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får en inkomst genom försäljning av kvartersmark, del av Åsa 5:246, till exploatören.

Konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats (gc-väg, gångbana och gata).

Exploatören bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål inom Åsa 4:114 och 4:161. Exploatören får även kostnader för flytt av ledningar, sanering av mark, arkeologisk undersökning, rivning av byggnader, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband och va.

Exploatören kan även få kostnader för fartdämpande åtgärder på Åsa Stationsväg m.m., enligt trafikutredningen samt för eventuell sanering av mark vid gamla banvallen.

Konsekvenser för privata fastighetsägare

Ägarna till Åsa 4:14 och 4:148 har genom avtal accepterat skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader utan att ställa några ersättningskrav av kommunen.

Ägaren av fastigheterna Åsa 4:148 och 4:158 får kostnader för bygglov och lantmäteriförrättning om de önskar uppföra den byggnad som planförslaget medger. Ny byggnad får inte uppföras över en fastighetsgräns.

Ägaren av Åsa 4:14 får kostnader för bygglov och eventuellt för flytt av befintlig teleledning om de önskar uppföra den byggnad som planförslaget medger.

Åsa samfällighetsförening får ökade kostnader för drift- och underhåll av ny gång- och cykelväg, gångbana och naturmark som ska införlivas i Åsa ga:8. Föreningen får å andra sidan större inkomster genom de höjda/nya andelstal, motsvarande ca 44 bostäder, som Åsa 4:144 och 4:161 får i gemensamhetsanläggningen.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Centrum förblir glesbebyggt och fördelarna med en närliggande station utnyttjas inte. Gång- och cykelnätet förblir otydligt.

Miljökonsekvenser

Utredning/Behovsbedömning

Med stöd av framtagna utredningar och fältbesök har en utredning (tidigare behovsbedömning) gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har utredningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § Miljöbalken.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för rörligt friluftsliv MB 4 kap 2§ samt av riksintresse för högexploaterad kust MB, 4 kap, 4§. Planförslaget bedöms påverka riksintresset för rörligt friluftsliv positivt då förslaget möjliggör för en förbättring av tillgängligheten i form av en uppdaterad gång- och cykelväg. Planförslaget förhåller sig till riksintresset för högexploaterad kust och bedöms inte påverka det negativt då ny bebyggelse föreslås uppföras inom redan bebyggt område.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Den befintliga kulturmiljö inom planområdet säkras genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Inom planområdet finns ingen natur med höga naturvärden men vissa träd avses att skyddas som värdeskapande grönstruktur. Området har inga kvaliteter som närrekreationsområde och föreslagen utbyggnad försämrar inte möjligheten till närrekreation.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

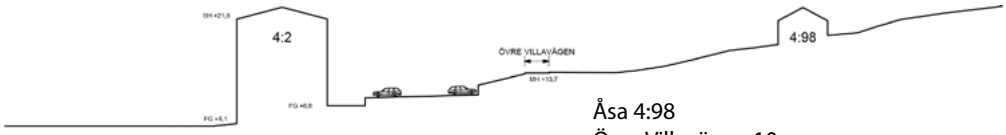
Planens genomförande kommer att medföra en viss ökning av fordon i området men denna ökning bedöms som så liten att mindre miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft även i framtiden kommer att underskridas med god marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Kustvattenförekomsten Vendelsöarkipelagens nuvarande klassning är måttlig ekologisk status, baserat på undersökningar av bottenfauna, den kemiska statusen uppnår ej en hållbar status. Planerad bostadsutbyggnad bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormen god ekologisk status till 2027 under förutsättning att dagvattnet omhändertas lokalt.

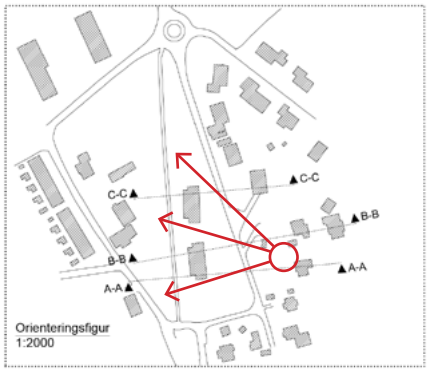
Landskapsbild - terrängmodell och solstudier

För att illustrera hur den mest närliggande bebyggelsens utsikt påverkas av de högre husen har terrängsektioner tagits fram, se sida intill.



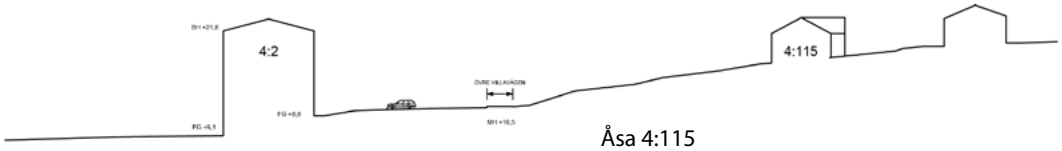
Åsa 4:98
Övre Villavägen 10

Sektion A-A_4-98
1:400



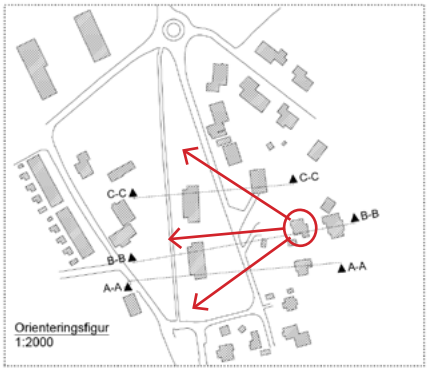
SKALA 1:400
0 5 10 15 20 30 40
METER

N



Åsa 4:115
Övre Villavägen 12

Sektion B-B_4-115
1:400

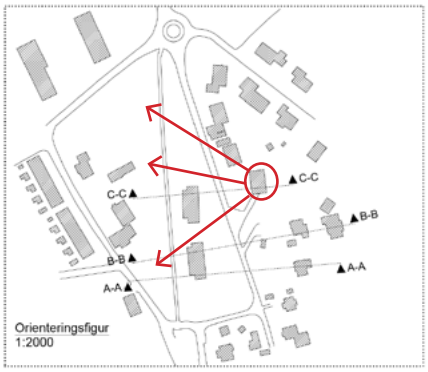


SKALA 1:400
0 5 10 15 20 30 40
METER

N

Åsa 4:111
Övre Villavägen 14

Sektion C-C_4-111
1:400



SKALA 1:400
0 5 10 15 20 30 40
METER

N

Höst- och vårdagjämning kl 9

Höst- och vårdagjämning kl 12

Höst- och vårdagjämning kl 15

Höst- och vårdagjämning kl 17

Midsommar kl 9

Midsommar kl 12

Midsommar kl 17

Midsommar kl 19

Solstudier har tagits fram i syfte att se hur skuggeffekterna av de högre husen blir för närliggande bebyggelse. Både sikt och skuggeffekter bedöms påverka omgivningen i rimlig omfattning.

Under samrådsmötets visades en filmsnutt med en vandring runt de högre husen.

Markförhållanden

Området innehåller påvisade förekomster av förorenade massor. Områden inom kvartersmark med föroreningar avses att efterbehandlas i enlighet med de rekommendationer som finns i kompletterande markmiljöutredningen. Vilket saneringskrav som kommer ställas angående gång- och cykelbanan utreds av tillsynsmyndigheten i samband med genomförandet.

Vattenförhållanden

Genomförandet av planerad utbyggnad medför en ökning av såväl dagvattenavrinning som föroreningshalt i dagvattnet jämfört med befintliga förhållanden. Under förutsättning att utbyggnaden sker med ett lokalt omhändertagande av dagvattnet och en översyn av befintligt dagvattensystem bedöms dagvattenpåverkan inte öka väsentligt eller till och med minska jämfört med idag. Översvämningsrisken i området förväntas minska om ett helhetsgrepp tas gällande dagvattenhanteringen i Åsa centrum.

Hälsa och säkerhet

Verksamheter norr om planområdet kan medföra viss risk för störning, en verksamhetsbullerutredning har tagits fram och bilagts handlingarna. Bullerreducerande åtgärder bör uppföras.

Under förutsättning att markföroreningar saneras enligt rekommendationer och efter tillsynsmyndighetens bedömning så kvarstår inte risk för påverkan på människors hälsa eller miljö.

Trafikrelaterade frågor

Förutsättningarna för att de boende på platsen kan använda sig av hållbara transportmedel, det vill säga gång, cykel och kollektivtrafik, för sina vardagstransporter är goda eftersom det finns mycket av vardagsservice i Åsa centrum eller i direkt anslutning till Åsa centrum. Vid utebliven förtätning kan detta gynnsamma läge inte utnyttjas av fler boende.

I området bedöms ljudmiljö bli god även efter utbyggnad, då hastighetsbegränsningen samt trafikmängderna förbi området är låga.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Kungsbackafjorden väster om Åsa. En utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka utpekade värden i Natur 2000-området Kungsbackafjorden.

Ekonomiska konsekvenser

Se även avsnitt Ekonomi under Genomförandefrågor.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. 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, det vill säga sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

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

Sociala konsekvenser

Nedan stäms de sociala konsekvenserna av mot den fördjupade översiktsplanens fyra huvudteser.

Ett attraktivt stråk mellan stationen, centrum och stranden

Belysning längs gator och gångvägar bidrar till att området upplevs säkrare kvällstid. Komplettering med fler bostäder och i viss mån verksamheter gör att planområdet befolkas mer både dag- och kvällstid vilket ökar känslan av trygghet. Klustereffekten som blir av ett stråk underlättar dessutom för service och andra företag. Satsning på gående och cyklister främjar folkhälsan samt ger en ökad trygghet och säkerhet för de som färdas till fots eller med cykel. Ökat resande med gång- och cykel bidrar i sin tur till fler möjliga möten mellan människor och är socialt befrämjande.

Mångfald av bostäder och företag

En utbyggnad av planområdet bidrar till att tätorten Åsa kan kompletteras med lägenheter, vilket ger en större variation av hustyper och upplåtelseformer än vad det är idag. En större variation av hustyper och upplåtelseformer skapar möjlighet att bo i Åsa hela livet, vilket i sin tur kan ge en större blandning av generationer och familjesammansättningar i samhället. En varierad bebyggelsemiljö i form av olika volymer och utformningar förespråkas.

Åsa ska locka året om

Ett större befolkningsunderlag främjar handel och andra verksamheter och föreningar, vilket också ökar Åsa centrums attraktivitet året om.

Från bilberoende till hållbart resande

Planområdet är lätt att nå med både bil och kollektivtrafik. Med föreslagen utveckling av gång- och cykelstråken i etapp 1 av centrumomvandlingen blir det lättare att ta sig fram som gående och cyklist och kopplingen till Åsa station förtydligas. Fler invånare i Åsa centrum innebär ökat underlag och bättre förutsättningar för en god kollektivtrafik. En bra kollektivtrafik skapar mer jämlika reseförutsättning.

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjärråsKullavikAnnebergVaildaSärröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjärråsKullavikAnnebergVaildaSärröKungsbackaOnsa
backaSärröFjärråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikVaildaAnnebergKungsbackaSärröFjärråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikVaildaAnneb