

Antagandedatum: BN 2025-12-11 § 213

Laga kraft: 2026-03-24

Plannamn ÖP90

Dnr BN 2022-00005

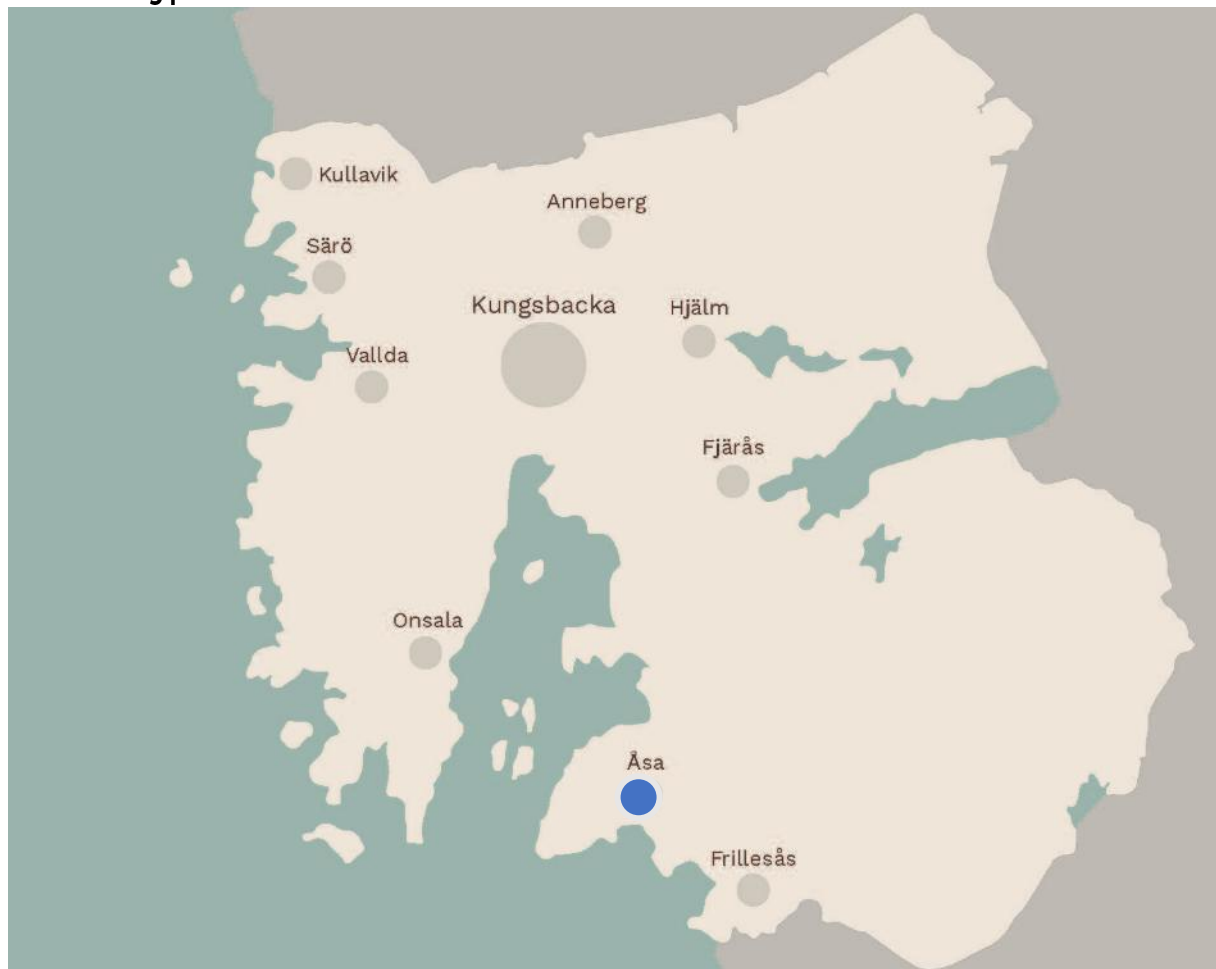


Kungsbacka



Planbeskrivning

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



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en skola (F–3) inom den del av fastigheten Åsa 5:246 som ligger söder om Kläppavägen i anslutning till Åsa Gårdsskola. Skolan ska ha kapacitet för cirka 500 elever och kunna nyttjas av föreningar och liknande under kvällar och helger.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny F-3 skola med kapacitet för cirka 500 elever. Befintlig förskoleverksamhet flyttas till Åsa Gårdsskola omedelbart väster om planområdet. Läget innebär att befintlig idrottshall, parkeringar, angöringsytor samt även friytor kan samutnyttjas mellan de båda skolorna.

Planen möjliggör i huvudsak en skolbyggnad i tre våningar med en byggnadsyta på 2600m². Då planområdet är förhållandevis platt och har ett inflöde av dagvatten från intilliggande fastigheter kommer möjligheten till hantering och fördröjning av dagvatten att styra både placering av byggnader och utformning av utemiljö. I övrigt är planen flexibelt utformad vad gäller placeringen av bebyggelsen.

Eftersom skolans lokaler inte nyttjas för undervisning på kvällar och helger samt under sommaren finns det en nytta med att möjliggöra annan användning under dessa perioder. Av denna anledning möjliggör detaljplanen även för användningen besöksanläggningar med syftet att låta föreningar och liknande kunna nyttja skollokalerna då dessa är lediga.

Ida Lennartsson
Planchef

Johan Stenson
Planarkitekt

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för skola inom del av Åsa 5:246

Diarienummer: BN 2022-00005

Påbörjad 2022-01-20

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

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-04
- Plankarta med bestämmelser, 2025-11-04
- Grundkarta, 2025-06-16
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-01-21

Planeringsunderlag

Kommunala

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
- Fördjupad översiktsplan för Åsa, 2013-11-12

Utredningar

- Social konsekvensanalys, Kungsbacka kommun, 2024-11-29, uppdaterad 2025-06-27
- Barnkonsekvensanalys, Lokalresursplan, 2025-03-26
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Åsa 5:246, Ensucon, 2024-12-13
- PM Dagvatten, Ölmevallaskolan Kungsbacka, Bjerking, 2024-11-26
- Parkeringsutredning kopplat till ombyggnation av skola och förskola i Åsa, Kungsbacka kommun, Bouvier Advisory, 2024-11-15
- Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, Bouvier Advisory, 2024-11-01
- Bullerutredning Åsa 5:246, Kungsbacka kommun, Efterklang, 2024-10-28
- PM Geoteknik, Åsa 5:246 Detaljplan, Norconsult, 2024-10-03
- Ölmevallaskolan, Studie av byggnads påverkan på dagsljus, White 2025-10-06
- Ölmevallaskolan, Vy från kontor, White 2025-10-06

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Utredningar.....	3
Planprocessen	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Vad är en detaljplan?	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Detaljplanens innebörd.....	6
Nuläge.....	6
Hela detaljplanen	7
Allmän plats.....	9
Kvartersmark	9
Genomförandetid	10
Planbestämmelser.....	10
Användning av mark och vatten	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	13
Avtal	14
Mark- och utrymmesförvärv.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor	18
Prövning enligt annan lagstiftning.....	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksintressen.....	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	23
Miljökvalitetsnormer	23

Mark och natur.....	24
Hälsa och säkerhet	27
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden	35
Social hållbarhetsanalys	35
Bebyggelseområden.....	35
Kulturmiljö	36
Service	36
Gator och trafik.....	36
Teknisk försörjning.....	40
Konsekvenser	45
Fastigheter och rättigheter	45
Natur	49
Miljö	49
Miljökvalitetsnormer	49
Hälsa och säkerhet	50
Sociala konsekvenser.....	51
Riksintresse.....	51
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	51
Trafik	51
Nollalternativ	52

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra delen av Åsa tätort och omfattar del av fastigheten Åsa 5:246. Arealen är cirka 1,6 hektar och marken ägs av Kungsbacka kommun.

Användning och bebyggelse

Inom planområdet finns idag en förskola, Lilla Loket, med tillhörande byggnader, skolgård och parkerings-/angöringsytor. Förskolan angörs i huvudsak från Kläppavägen. Till planområdet hör även den parkering/återvinningsstation som ligger mellan skolområdet och Åsa Stationsväg i sydöstra delen av området. Tidigare fanns även en förskola, Stora Loket, i södra delen av planområdet men denna är nu avvecklad. Även Lilla Loket kommer att avvecklas till förmån för den nya skolan.

Planområdet gränsar i väster till Åsa Gårdsskolas område samt i söder och öster till småindustri-/verksamhetsbebyggelse. I norr avgränsas området av gång- och cykelbanan längs Kläppavägen.



Flygfoto över planområdet och dess närmaste omgivning.

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en ny skola (F-3) med plats för upp till cirka 500 barn. I detaljplanen ingår även den återvinningsstation och parkering som ligger mellan skolområdet och Åsa Stationsväg.

Detaljplanen följer intentionerna i Kungsbacka kommuns översiktsplan samt intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Åsa.

Bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget är förhållandevis flexibelt vad gäller placeringen av bebyggelsen. I förslaget möjliggörs en skolbyggnad i tre våningar med upp till 2600m² byggnadsyta. På grund av dagvattensituationen och att ett stråk med genomgående ledningar korsar södra delen av planområdet föreslås att den nya skolan placeras i norr upp mot Kläppavägen, se illustrationsplan nedan.



Preliminärt utformningsförslag av skolområdet med skolbyggnaden placerad i norr. Förslaget framtaget av Tyréns.

Förslaget innebär att en parkering anläggs längst i norr upp mot Kläppavägen och att skolbyggnaden utformas i vinkel med byggnadskroppar mot parkeringen och mot verksamhetsområdet i öster. Hämtning och lämning kan ske från västra delen av parkeringen i norr eller från den större parkeringen i söder vilken kommer att utvidgas. Skolbussar angör till befintliga bussfickor vid parkeringen i söder. Leveranser till skolan samt hämtning av avfall sker från vändplatsen i nordöst, väl avskilt från ytor för hämtning och lämning.

Södra delen av skolgården anpassas för fördröjning av dagvatten i händelse av skyfall eller kraftiga regn.

I förslaget ovan har skolbyggnaden en byggnadsyta på cirka 2100 m² vilket innebär att ytterligare cirka 500 m² byggnader kan placeras inom skolområdet. En mindre del av dessa 500 m² kan komma att utnyttjas för mindre byggnader som cykelgarage, förråd och liknande. Övrig kvarvarande byggrätt kan komma att utnyttjas för framtida utbyggnader och kompletteringar. Som jämförelse består förskolan Lilla Loket av två paviljongbyggnader om cirka 440 m² per byggnad.

Skolans båda byggnadskroppar planeras i tre våningar. Alla entréer till den nya skolans undervisningslokaler och andra elevutrymmen placeras mot skolgården medan ingång till administrativa funktioner kan ske från parkeringen i norr. Volym och placering av entréer framgår av gestaltungsförslaget nedan. Observera att illustrationerna nedan enbart är tidiga skisser och att utformningen av byggnaden i både utseende och form kan komma att ändras under fortsatt projektering.



Gestaltungsförslaget sett från sydväst. Ingångar till undervisningslokaler och andra elevutrymmen markeras med röda pilar. Förslaget framtaget av White arkitekter.



Gestaltungsförslaget sett från Kläppavägen i nordväst. Förslaget framtaget av White arkitekter.

Den föreslagna placeringen i norr mot Kläppavägen innebär att intilliggande byggnad på Åsa 5:295 i öster kommer att få förändrad utsikt samt att ljusförhållandena kommer att ändras.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Skola och besöksanläggningar

Större delen av kvartersmarken inom planområdet planläggs för användningarna *Skola* (S) och *Besöksanläggningar* (R) med skolanvändningen som huvudsaklig användning.

Med användningen *Skola* menas områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen.

Användningen *Besöksanläggningar* innefattar områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter.

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

Skolområdet får en total yta på cirka 14 100 m². Inom denna yta ska förutom skolbyggnaden och skolgård även viss parkering och övriga biytor rymmas. Med en kapacitet för 500 elever kommer det att krävas 10 000 m² vistelseyta för att klara kommunens riktlinjer om 20 m² friyta per barn i grundskola f-3. Precis som med parkeringen kommer den nya skolan att kunna utnyttja ytor idag kopplade till nuvarande Åsa Gårdsskola. Detta är möjligt då utemiljön på Åsa Gårdsskola kommer att disponeras om och omgestaltas i samband med att denna byggs om till förskola.

Beroende på dagvattenförhållandena inom och i anslutning till planområdet har placeringen av bebyggelsen styrts mot norra delen av området. Områden med förbud mot att uppföra byggnader införs mot Kläppavägen i norr samt mot angränsande fastigheter i söder och öster. Markreservatet över det ledningsstråk som löper genom södra delen av planområdet samt lägre byggnadshöjder söder om ledningsstråket begränsar möjligheten att uppföra större byggnader i söder.

Tekniska anläggningar och parkering

I sydöst ges planstöd för befintlig återvinningsstation genom att marken planläggs för användningarna *Teknisk anläggning* (E₁) med preciseringen Återvinningsstation samt för *Parkering* (P). Genom att även planlägga området för parkering inom kvartersmark kan det samnyttjas för t.ex. ytterligare personalparkering om behov skulle uppstå.

Genom att precisera användningen *Teknisk anläggning* till återvinningsstation säkerställs att marken inte kan användas till någon annan typ av teknisk anläggning och därmed regleras indirekt nivån av störning för kringliggande fastigheter.

Områden med förbud mot att uppföra byggnader införs mot Åsa Stationsväg i öster, mot skolområdet i väster samt mot angränsande fastighet i söder. Mot Åsa Stationsväg är områdets bredd 6,0 meter medan det är 4,0 meter mot söder och väster.

Inom området ska även underjordisk fördröjning av dagvatten vara möjligt.

Teknisk anläggning (transformatorstation)

Även den transformatorstation som finns i sydöstra delen av planområdet ges planstöd i detaljplanen. Detta sker genom att den närmaste marken kring stationen ges användningen *Teknisk anläggning* (E₂) med preciseringen Transformatorstation. Den avsatta ytan för transformatorstationen är cirka 10 x 8 meter vilket ger ungefär tre meter friyta kring befintlig station.

Genomförandetid

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

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

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

SKOLA (S)

Användningen *Skola* syftar till att möjliggöra en skola för att tillgodose behovet av utbildningsplatser inom orten.

BESÖKSANLÄGGNINGAR (R)

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

TEKNISK ANLÄGGNING - ÅTERVINNINGSSTATION (E1)

Bestämmelsen syftar till att ge planstöd för befintlig återvinningsstation. Genom att precisera användningen till *Återvinningsstation* regleras indirekt nivån av störning för kringliggande fastigheter i och med att andra typer av tekniska anläggningar inte kan etableras på platsen.

PARKERING (P)

Bestämmelsen *Parkering* är ett komplement till bestämmelsen återvinningsstation och syftar till att den del av marken som inte tas i anspråk av återvinningsstationen ska kunna användas för t.ex. ytterligare personalparkering om behov skulle uppstå.

TEKNISK ANLÄGGNING - TRANSFORMATORSTATION (E₂)

Bestämmelsen syftar till att ge planstöd för befintlig transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Begränsning av markens utnyttjande – prickad mark**

Bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnad ska säkerställa att byggnader inte placeras för nära intilliggande fastigheter eller på andra ytor där det bedömts olämpligt att uppföra bebyggelse, t.ex. vid utfarter mot omgivande gator och vägar.

För att underlätta en gemensam planering av skolgårdarna för Åsa Gårdsskola i väster och planerad skola inom planområdet införs ingen prickad mark mot väster.

Höjd på byggnadsverk – h_1 och h_2

Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 17,0 meter inom norra delen av skolområdet ska möjliggöra en skolbyggnad i tre våningar med träbjälklag och en takvinkel lämplig för solceller. Inom södra och nordöstra delen av skolområdet har högsta nockhöjd begränsats till 5,0 meter och inom området för parkering och återvinningsstation finns möjlighet att uppföra mindre byggnader som t.ex. miljöhus eller förråd med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål - u_1

Bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ska trygga tillgången till marken över det genomgående ledningsstråket genom planområdets södra del samt över matningen till transformatorstationen i planområdets sydöstra del.

Skydd mot störning - m_1

Bestämmelsen om att minst 50 procent av skolgårdens yta ska hålla en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA samtidigt som övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA ska säkerställa en bullermässigt god utemiljö för eleverna i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer.

Skydd mot störning - m_2

Bestämmelsen om att skolområdet ska vara tillgängligt för fördröjning av minst 712 m³ dagvatten ska säkerställa att nödvändiga dagvattenanläggningar som t.ex. växtbäddar, diken, torrdammar och underjordiska magasin kan anläggas inom planområdet. Detta för att inte öka flödena av dagvatten nedströms planområdet.

Skydd mot störning - m_3

Bestämmelsen om att det ska finnas möjlighet att ordna underjordisk fördröjning av minst 300 m³ dagvatten. Detta för att kunna fördröja dagvatten innan det rinner in på skolområdet.

Utförande - b_1

Bestämmelsen om att minst 50% av skolområdets yta (inklusive byggnader, parkering och körytor) ska vara genomsläpplig för att begränsa andelen hårdgjorda ytor och på så sätt fördröja och minska dagvattenavrinningen från planområdet.

Markens anordnande och vegetation - n₁

Bestämmelsen om att marken ska höjdsättas så att befintliga dagvattenflöden över planområdet inte skärs av ska säkerställa att ett plangenomförande inte skapar översvämningar inom områden uppströms planområdet.

Placering - p₁

Bestämmelsen om att byggnadsverk ska placeras så att befintliga dagvattenflöden över planområdet inte skärs av ska säkerställa att ett plangenomförande inte skapar översvämningar inom områden uppströms planområdet.

Utnyttjandegrad - e₁

Bestämmelsen om största byggnadsarea på 2600m² inom skolområdet ska begränsa bebyggelsens omfattning för att säkerställa tillräcklig yta utemiljö per elev (20 m²/elev) samt tillräckligt utrymme för öppen dagvattenhantering. Inom området för parkering och återvinningsstation ska bestämmelsen om största byggnadsarea på 250 m² säkerställa tillräcklig öppen yta för parkering av bilar och uppställning av återvinningsbehållare.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	1 kv. 2025
Granskning:	3 kv. 2025
Godkännande byggnadsnämnden:	4 kv. 2025
Laga kraft:	1 kv. 2026 (förutsatt att planen inte överklagas)

Inflyttning i den nya skolan är beräknad till höstterminen 2028. Bedömd byggstart är uppskattad till första kvartalet 2026.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av Kungsbacka kommuns fastighet Åsa 5:246.

Inga andra fastigheter är direkt berörda av detaljplanen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ansvar för allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Ansvar för kvartersmark

Kommunen genom nämnden för service ansvarar för utbyggnad av ny skola och är därmed att betrakta som exploatör i det här projektet.

Kommunen genom nämnden för service ansvarar för samtliga anläggningar inom kvartersmark skola, besöksanläggning samt parkering vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar till exempel skolbyggnad, miljöhus/förråd, skolgård inklusive lek- och grönytor, infartsvägar, parkeringsytor för bil och cykel och dagvattenanläggningar.

Ansvar för vatten och avlopp

Området omfattas av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar fram till förbindelsepunkt. VA-huvudman är Kungsbacka kommun genom nämnden för teknik.

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

Ansvar för andra anläggningar

Ellevio har en befintlig transformatorstation inom området som planläggs som teknisk anläggning, transformatorstation (E₂).

Kommunen, genom nämnden för teknik, ansvarar för befintlig återvinningsstation som är placerad i den östra delen av planområdet och området planläggs som tekniskanläggning, återvinningsstation (E₁).

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandeavtal ska ett sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. I det här fallet är det en kommunal förvaltning som är exploatör och därmed finns det inget behov av att teckna exploateringsavtal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Nya ledningsdragningar bör säkerställas med rättighet genom markupplåtelseavtal mellan ledningsägaren och markägaren.

Mark- och utrymmesförvärv

All mark inom planområdet ägs av Kungsbacka kommun.

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 kan komma att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning och ledningsrättsåtgärd. Det är även möjligt med andra lantmäteriatgärder, till exempel fastighetsreglering. Större delen av planområdet planeras att avstyckas och bilda en ny fastighet för skol- och besöksändamål.

Mark för Parkering P och återvinningsstation, Teknisk anläggning E₁, ligger lämpligtvis kvar i stamfastigheten.

Område för transformatorstation, Teknisk anläggning E₂, kan upplåtas med ledningsrätt. Ledningsrätt kan även bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom u-område.

Gemensamhetsanläggning

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 deläggande fastighet är förpliktad att erlagga sin kostnadsandel enligt sitt andelstal.

Åsa ga:8 förvaltar idag Åsa Stationsväg och Åsa 5:246 har andelar i gemensamhetsanläggningen. Vid en avstyckning överförs andelar till styckningslotten från Åsa 5:246 i Åsa ga:8 för att säkerställa utfart via Åsa Stationsväg till allmän väg. Vidare kan styckningslottens andelstal behöva omprövas då trafiksituationen till fastigheten kan förändras med den nya bebyggelsen. Ändring av andelstal kan även genomföras genom ingående av en skriftlig överenskommelse om andelstal i enlighet med 43 § anläggningslagen, mellan ägarna av berörda fastigheten och föreningens styrelse.

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.

Inom planområdet finns följande servitut:

	Rättighet	Förmån	Last
1.	Officialservitut, rätt att använda område A för utfart, akt 1384-09/48.1	Åsa 5:294	Åsa 5:246
2.	Avtalsservitut, starkströmsledning och nätstation, ej inskriven (2011-10-13)	Hammerö 14:3 (Ellevio)	Åsa 5:246

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

Ledningsrätter

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 el-, VA-, och fjärrvärmeledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

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

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag, Åsa by TF 1924, är beläget inom och i anslutning till det aktuella planområdet. Företaget bedöms inte vara aktivt, men vissa fastigheter i den norra delen tycks fortfarande använda delar av systemet för markavvattning. Detaljplanen påverkar inte denna funktion. Dikningsföretaget är i behov av omprövning och delvis upphävande, men detta behov grundar sig inte i den aktuella detaljplanen, utan i att verksamheten sedan tidigare upphört inom planområdet.



Karta visade dikningsföretaget. Blå markering är planområdet, röd linje är dikningsföretagets anläggning och gult område där markavvattning fortfarande kan vara aktuellt

Området nedströms dikningsföretaget är idag bebyggt och ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för dagvattenhantering. Därmed har dikningsföretaget förlorat sin funktion i dessa delar. Detaljplanen kan genomföras även om dikningsföretaget formellt sett kvarstår, men det bör upphävas i de delar där det inte längre fyller någon funktion. Kommunen har inlett en utredning med syftet att ompröva eller helt eller delvis upphäva företaget.

Tekniska frågor

Parkering

Den nya skolans parkeringsbehov löses genom att befintliga parkeringsytor i norr byggs om och omdisponeras samt nyttjande och utbyggnad av befintlig parkeringsplats på Åsa Gårdsskola inom Åsa 4:142, väster om planområdet. Det finns även möjlighet att nyttja delar av befintlig parkering/återvinningsstation den östra delen av planområdet för skolans behov, t.ex. för personalparkering.

Flytt av ledningar

Allmänt brukar gälla att om ledningar som säkerställts med ledningsrätt eller annan rättighet ska flyttas, så bekostas detta av den part som initierat flytten. Ledningsägaren bekostar däremot flytt av ledningar som ligger i marken utan stöd av rättighet.

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

El

Befintliga byggnader är anslutna till Ellevios distributionsnät och Ellevio har befintliga ledningar och kabelskåp inom planområdet samt en befintlig transformatorstation i planområdets sydöstra del. Vissa ledningar inom planområdet kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande medan kabelskåp och transformatorstation inte bedöms påverkas. Alla ledningar inom planområdet utom matningen till transformatorstationen bedöms vara servisledningar som inte behöver skyddas av u-områden. Matningen till transformatorstationen från öster ges dock ett u-område och kan då tryggas genom ledningsrätt. Då det inte finns någon rättighet för själva transformatorstationen i sydöst bör denna tryggas genom upprättande av ledningsrätt, servitut eller annan motsvarande rättighet.

Tele

Skanova har genomgående ledningar inom södra och östra delen av planområdet. Ledningarna ligger inom ett större ledningsstråk som förses med u-område i detaljplanen. Övriga befintliga ledningar betraktas som servisledningar och får inget u-område. I dag saknas rättigheter saknas för de genomgående ledningarna. I de fall där ledningar behöver flyttas bekostar ledningsägaren detta, eftersom ledningarna saknar erforderlig rättighet. Befintliga och eventuella nya genomgående ledningar bör tryggas genom upprättande av servitut eller annan motsvarande rättighet.

Fjärrvärme

Eksta bostads AB har befintliga fjärrvärmeledningar inom södra och östra delen av planområdet. I planen har u-områden lagts ut över dessa ledningar. Rättigheter saknas för ledningarna. Befintliga och ev. nya genomgående ledningar bör tryggas genom upprättande av servitut eller annan motsvarande rättighet. I de fall där ledningar behöver flyttas bekostar ledningsägaren detta, eftersom ledningarna saknar erforderlig rättighet. Befintliga och

eventuella nya genomgående ledningar bör tryggas genom upprättande av servitut eller annan motsvarande rättighet.

Bredband

Kungsbacka bredbandsnät har ledningar inom södra delen av planområdet. Dessa ledningar bedöms dock vara servisledningar och förses inte med u-område. I de fall där ledningar behöver flyttas bekostar ledningsägaren detta, eftersom ledningarna saknar erforderlig rättighet. Befintliga och eventuella nya genomgående ledningar bör tryggas genom upprättande av servitut eller annan motsvarande rättighet. Den ledning som följer gång- och cykelvägen längs Kläppavägen i norr bedöms ligga utanför planområdet.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Fastigheten har idag anslutning till samtliga vattentjänster nämnda ovan. Tillgänglig tryckhöjd i vattennätet är cirka +40 m.

Det finns befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som korsar planområdet i den södra delen. I planen skyddas dessa ledningar av ett u-område. Det finns även ett antal serviser anslutna till de genomgående ledningarna. De genomgående ledningarna ligger inom det större ledningsstråk i södra delen av planområdet som förses med u-område i detaljplanen. I de fall ledningar berörs av t.ex. anläggningar för fördröjning av dagvatten och måste flyttas står förvaltningen för service för dessa kostnader.

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

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

Skyfall

När fördröjningskapaciteten för dagvatten inom Åsa 5:246 har nått sitt max ska dagvattnet ledas i ett stråk över Åsa 4:142 ut mot Varbergsvägen. De båda skolgårdarna måste därför utformas i ett sammanhang så att uppdämningar som kan orsaka översvämningar uppströms eller inom fastigheten Åsa 4:160 sydväst om planområdet undviks. Ansvar och kostnader för dessa åtgärder ligger hos kommunen genom förvaltningen för service.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatören, förvaltningen för service, varför planavgift inte ska tas ut.

Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-huvudman) ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar som går till och igenom planområdet.

Kommunen genom förvaltningen för service ansvarar för upprättande, samt framtida drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunstyrelsen är beställare av den nya skolan. Service utför byggnationen på kommunstyrelsens uppdrag. Projektet finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan och som beviljats av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Kommunen genom nämnden för service (Lokalplanen) står för samtliga kostnader som uppkommer vid planens genomförande såväl inom som utanför planområdet.

Kommunen genom nämnden för service (Lokalplanen) bekostar till exempel uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård, infartsväg, parkeringsanläggningar, diken och andra dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt bullerskärmar.

Kommunen genom nämnden för service får även kostnader för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, VA med mera.

Kommunen genom nämnden för service får kostnader för drift och underhåll av samtliga byggnader, vägar, dagvattenanläggningar och andra anläggningar inom kvartersmarken, enligt ovan.

Kommunen genom nämnden för service får även kostnader för flytt av befintliga skolbyggnader inom planområdet som hyrs in, då hyreskontraktet sägs upp och byggnaderna måste flyttas.

Kommunen genom nämnden för teknik (VA-kollektivet) får kostnader om nya anslutningspunkter behövs, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter, enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Planeekonomisk 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. Kommunen bedömer att projektet är genomförbart.

Tabellen nedan redovisar vilka kostnadsposter respektive part ansvarar för.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Kommunen, nämnden för service	Planavgift
Kommunen, nämnden för service	Anslutningsavgifter VA, el, bredband m.m.
Kommunen, nämnden för service	Ev. flytt av befintliga ledningar
Kommunen, nämnden för service	Flytt av befintliga byggnader som hyrs in.
Kommunen, nämnden för service	Avstyckningskostnader för bildande av skolfastighet mm.

Kommunen, nämnden för service	Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning eller kostnader för förändrat andelstal genom tecknande av överenskommelse om andelstal enligt 43 § anläggningslagen mellan fastigheternas ägare samt föreningens styrelse för Åsa ga:8
Kommunen, nämnden för teknik (VA-kollektivet)	Eventuell ledningsrättsförrättning för allmänna ledningar.
Kommunen, nämnden för teknik (VA-kollektivet)	Anläggande av förbindelsepunkt
Kommunen, nämnden för service	Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken

De två trädrader som står i södra delen av planområdet bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet varför det inte är aktuellt med någon dispens.

Prövning enligt väglagen

Eventuella nya anslutningar från planområdet mot Kläppavägen ska prövas enligt 39 § väglagen.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Kommunen ansvarar för att söka och bekosta eventuella tillstånd och dispens för framtagandet av detaljplanen. Under genomförandeskedet är det den som initierar åtgärden som söker och bekostar eventuella tillstånd och dispenser.

Planeringsförutsättningar

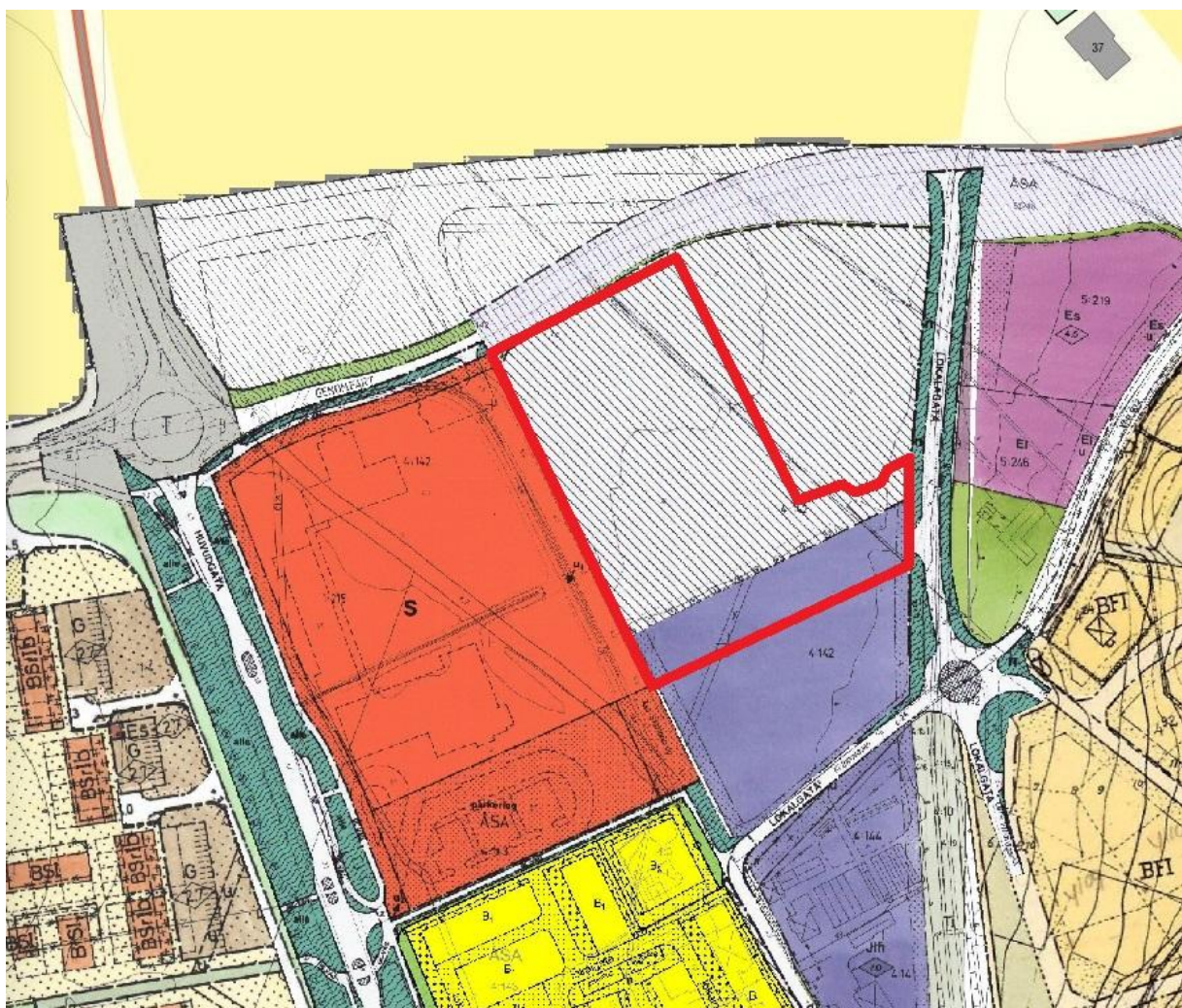
Kommunala

Detaljplan

I södra delen av planområdet, där den nu avvecklade förskolan Stora Loket låg, gäller detaljplan Ö58 antagen 1978. Marken är här planlagd som område för småindustriändamål. I övrigt är området planlöst då tidigare planer är upphävda.

För Åsa Gårdsskola i väster gäller detaljplan Öp85 antagen 2006. Söder om planområdet gäller detaljplan Ö58 antagen 1978. Även här är marken planlagd för småindustriändamål. Markområdena norr och öster om planområdet är planlösa förutom längs Åsa Stationsväg som ingår i Öp85.

Genomförandetiderna för samtliga ovanstående detaljplaner har gått ut.



Utdrag ur kommunens planmosaik som visar planförhållanden inom och i anslutning till planområdet.

I de delar den nya detaljplanen överlappar den gamla detaljplanen Ö58 ersätter den nya detaljplanen den gamla. Ö58 fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

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

Översiktlig planering

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2022-01-26, är Åsa tätort utpekad som en av tre prioriterade utvecklingsorter i kommunen. Det är inom dessa tre orter som större delen av kommunens tillväxt kommer att ske. Planområdet ligger inom Åsa tätort och detaljplanen bedöms därför följa översiktsplanens intentioner.

I den fördjupade översiktsplanen för Åsa, antagen 2013-11-12, beskrivs en vision om att orten fortsatt ska vara en levande och livlig del av kommunen. För att uppnå detta lyfts fyra huvudstrategier fram:

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

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

Riksintressen**Kommunikation**

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

Rörligt friluftsliv

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

Planområdet omfattas, precis som övriga delar av Åsa tätort, av ovanstående riksintresse. Området är redan idag ianspråktaget för skoländamål och inte tillgängligt för friluftsliv.

Högexploaterad kust

Kommunens kustområde omfattas även av riksintresset högexploaterad kust enligt 4 kapitlet §4 miljöbalken. Syftet med att riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

Precis som ovan omfattas planområdet av riksintresset men är redan ianspråktaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget tar ingen jordbruksmark i anspråk.

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 idag ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt miljöbalken. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha uppnått 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 försurade eller övergödda vattendrag samt i kustvattnen.

Recipient för dagvattnet är Vändelsöarkipelagen enligt VISS. Den ekologisk statusen hos recipienten har klassats som måttlig samtidigt som kemisk status uppnår ej god. Den måttliga ekologiska statusen beror till största delen på övergödning orsakad av jordbruket medan god kemisk status inte uppnås på grund av över allt överskridande halter av kvicksilver, kvicksilverföreningar och polybromerade difenyletrar men även på grund av halter över gränsvärden för tributyltennföreningar (TBT). De senare är orsakade av tidigare användning av nu förbjudna bottenfärger innehållande TBT.

Buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller är det endast kommuner med över 100 000 invånare och Trafikverket som är skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram. Trafikverket ska kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med mer än tre miljoner fordon per år, järnvägar med mer än 30 000 tåg per år samt flygplatser med mer än 50 000 flygrörelser per år. Kartläggning ska göras vart femte år och innefattar upprättande av bullerkartor.

Antalet tåg på Västkustbanan förbi Åsa är över 30 000 per år men enligt bullerutredningen påverkas inte planområdet av buller från järnvägen.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet är redan idag ianspråktaget av två förskolor med tillhörande uteytor och parkeringar. Uteytorna består av en blandning av hårdgjorda ytor, gräsytor samt lekytor med sand. I gräsyterna finns mindre träd och buskplanteringar. Längst i söder, på var sin sida om Stora Loket, finns två trädrader. I den norra av dessa finns ett 20-tal träd medan den södra består av nio träd. Trädrader kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer men bedömningen är att dessa båda trädrader inte omfattas av biotopskydd då de varken är belägna längs en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Dock är det önskvärt att trädraderna kan bevaras eller att träd som står i vägen flyttas till nya placeringar inom skolområdet eller placeras längs gång- och cykelbanan söder om Kläppavägen.

Längst i öster löper en allé längs Åsa Stationsväg. Denna allé bedöms omfattas av biotopskyddet. Träden vid infarten till återvinningscentralen/parkeringen hamnar dock precis utanför planområdet inom mark som är planlagd som Park i detaljplanen Öp85. I övrigt är bedömningen att det inte finns några naturvärden inom eller i anslutning till planområdet.

Landskap och rekreation

Åsa tätort avgränsas i dag mot norr av Kläppavägen respektive Ölmanäs ringväg. Planområdet ligger inom tätortens etablerade bebyggelsestruktur söder om Kläppavägen och är till sin helhet ianspråktaget för förskolans ändamål.

Förskolegården är tillgänglig för allmänheten utanför skoltid men utnyttjas inte av de kringboende i någon större omfattning. Bedömningen är att ett plangenomförande inte kommer att påverka detta förhållande i någon nämnvärd omfattning.

Ekosystemtjänster

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

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

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

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande.

Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik samt kognitiv utveckling.

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

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

Norr och söder om före detta Stora Loket finns som nämnts ovan två trädrader med sammanlagt ett 30-tal träd. På Lilla Lokets gård finns några mindre träd och buskplanteringar. Träden och buskarna erbjuder främst reglerande och stödjande ekosystemtjänster i form av rening av luft, pollinering, biologisk mångfald och fotosyntes. De större träden norr om Stora Loket erbjuder även skugga.

Dagvatten

Inför planarbetet har Bjerking tagit fram en dagvattenutredning som sammanfattas i ett PM (PM Dagvatten, Ölmevallaskolan Kungsbacka). I PM:et konstateras att planområdet idag avvattnas huvudsakligen från nordost mot sydväst. Det finns även inflöden av ytligt dagvatten från återvinningscentralen i sydost samt från verksamheterna på Åsa 4:146 och 4:152 i söder.

Dagvatten från parkeringsytan i norr avleds till ett nyanlagt dike som ansluter till en kommunal dagvattenledning i områdets södra del. I områdets södra del finns idag ett befintligt dike och en översvämningssyta. Ytan är försedd med en kupolbrunn och ansluten till en kommunal dagvattenledning. Utifrån bygghandlingar kan man anta att ytan för återvinningscentralen i öster avvattnas mot brunnar i anslutning till södra förskolan där det eventuellt anlagts ett krossmagasin. Dagvattnet från området avleds sedan via kommunal dagvattenledning ner mot Vita sand.

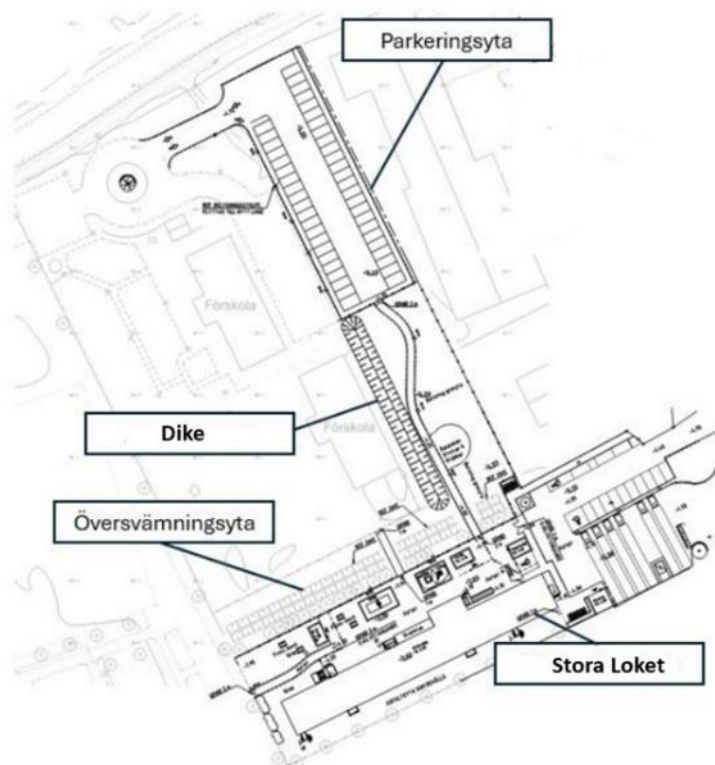


Illustration: Befintliga dagvattenåtgärder inom planområdet (Från PM Dagvatten, Bjerking)

När översvämningsytan framför Stora Loket blir full bräddar vattnet över åt väster in på Åsa Gårdsskolas gård. Även här finns en lågpunkt där stora mängder dagvatten fördröjs. Från Åsa Gårdsskolas gård bräddar vattnet vidare åt nordväst ut mot Varbergsvägen och det dagvattenstråk som följer vägen ner mot utsläppspunkten vid Vita sand.

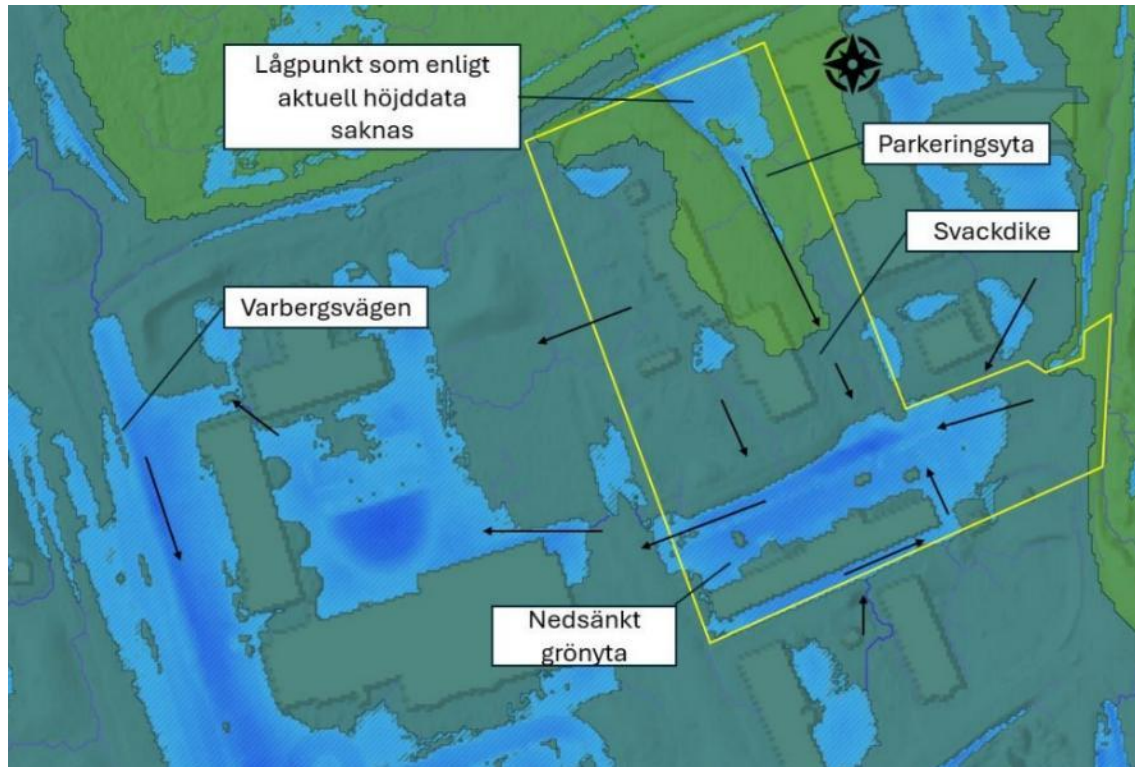


Illustration: Flödes- och lågpunktskartering (Från PM Dagvatten, Bjerking)

I och med planförslaget kommer förutsättningarna inom planområdet förändras. Andel hårdgjord yta inom planområdet kommer minska marginellt med det nya planförslaget då delar av parkeringsytorna i norr utgår. Då dagvattensystemet i centrala Åsa redan idag är ansträngt har fördröjningskraven satts så att utflödet från planområdet ska vara lika med flödet motsvarande naturmarksavrinningen. Dessutom ska föreslagna dagvattenanläggningar inom planområdet kompensera för den lågpunkt som idag finns inom planområdet.

Dimensionerande flöde för 20-års regn inklusive klimatfaktor om 1,25 enligt planförslagets markanvändning är cirka 332 l/s och ska strypas ner till naturmarksflödet som beräknats till cirka 46 l/s. Erforderlig magasineringsvolym inom planområdet uppgår till cirka 720 m³.

För att få ned avrinningen från området till ett flöde motsvarande naturmarksavrinning vid ett 20-årsregn måste enligt utredningen 230 m³ dagvatten kunna fördröjas inom planområdet. Volymen på 230 m³ innefattar även nödvändig volym för att kunna fördröja 1 m³ dagvatten per 100 m² hårdgjord yta för reningen av dagvattnet.

Ovan redovisade volymer gäller bara under de förutsättningar som dagvattenutredningen utgår från. Om dessa ändras i projekteringen måste nya beräkningar göras. Påverkas möjligheten att fördröja dagvatten i befintlig lågpunkt norr om Stora Loket ska motsvarande ny fördröjningsvolym, utöver ovanstående 230 m³, skapas inom området. Enligt dagvattenutredningen kan idag 390 m³ dagvatten fördröjas i lågpunkten.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

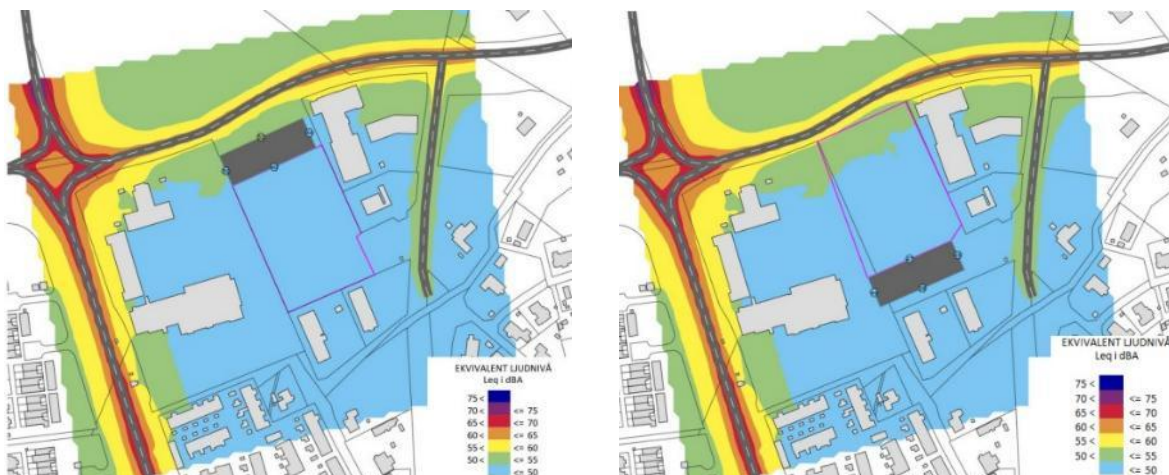
Buller

Norra delen av planområdet påverkas i viss mån av trafikbuller från Kläppavägen.

Vad gäller bullernivåer på skolgårdar finns sedan oktober 2023 nya riktvärden från Naturvårdsverket vilka redovisas i rapporten Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

Enligt vägledningen bör ljudnivån 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Vid nyplanering anges att riktvärdet bör uppnås på minst 50 procent av skolgårdens yta. Riktvärdet bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot bullerskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Efterklang har tagit fram en bullerutredning (Bullerutredning Åsa 5:246, 2024-10-28) vilken redovisar bullersituationen både när skolbyggnaden placeras längst i norr mot Kläppavägen och längst i söder där förskolan Stora Loket tidigare låg, se figur nedan.



Utredningen visar att bullernivåer under 50 dBA uppnås på betydligt större andel av skolgården än de 50 procent som Naturvårdsverket föreskriver i sin vägledning. Detta utan att några bullerdämpande åtgärder behöver vidtas. Vid den nu föreslagna planeringen i norr klaras bullernivåer under 50 dBA på hela skolgården.

Fjärrvärmeanläggningen på Åsa 5:294 eldas med pellets vilka levereras med lastbil i snitt cirka två gånger per månad med fler leveranser på vintern och färre på sommaren. Pelletsen lossas direkt från lastbilen ner i en tippficka vilket innebär att all hantering är kopplad till

leveranstillfällena. Då leveranserna sker ett fåtal gånger per månad är bedömningen att bullerpåverkan från fjärrvärmeanläggningen är försumbar.

Risk för översvämning

Åsa tätort har problem med dagvatten och skyfall. Problematiken består främst av att Åsa är mycket flackt med instängda områden samt att delar av dagvattensystemet behöver dimensioneras upp. Sommaren år 2019 drabbades Åsa av ett kraftigt regn motsvarande en återkomsttid på cirka 100 år. I samband med detta översvämades ett flertal bostäder.

Inför planarbetet har Bjerking tagit fram en dagvattenutredning som sammanfattas i ett PM (PM Dagvatten, Ölmevallaskolan Kungsbacka), vilket också avhandlar skyfallssituationen. I figuren nedan visas utbredning av översvämningsområden och ytliga rinnvägar inom och runt om planområdet vid ett 100-års regn med klimatfaktor om 1,4.

Inom planområdet finns en större lågpunkt som enligt dagvattenutredningen blir fylld med cirka 390 m³ vatten vid dimensionerande skyfallssituation. Tillrinningsområdet till lågpunkten sträcker sig utanför planområdet enligt kartbild nedan. När lågpunkten blir full rinner skyfallsvattnet över en upphöjd löparbana väst om planområdet och ut på fastigheten tillhörande Åsa Gårdsskolan.

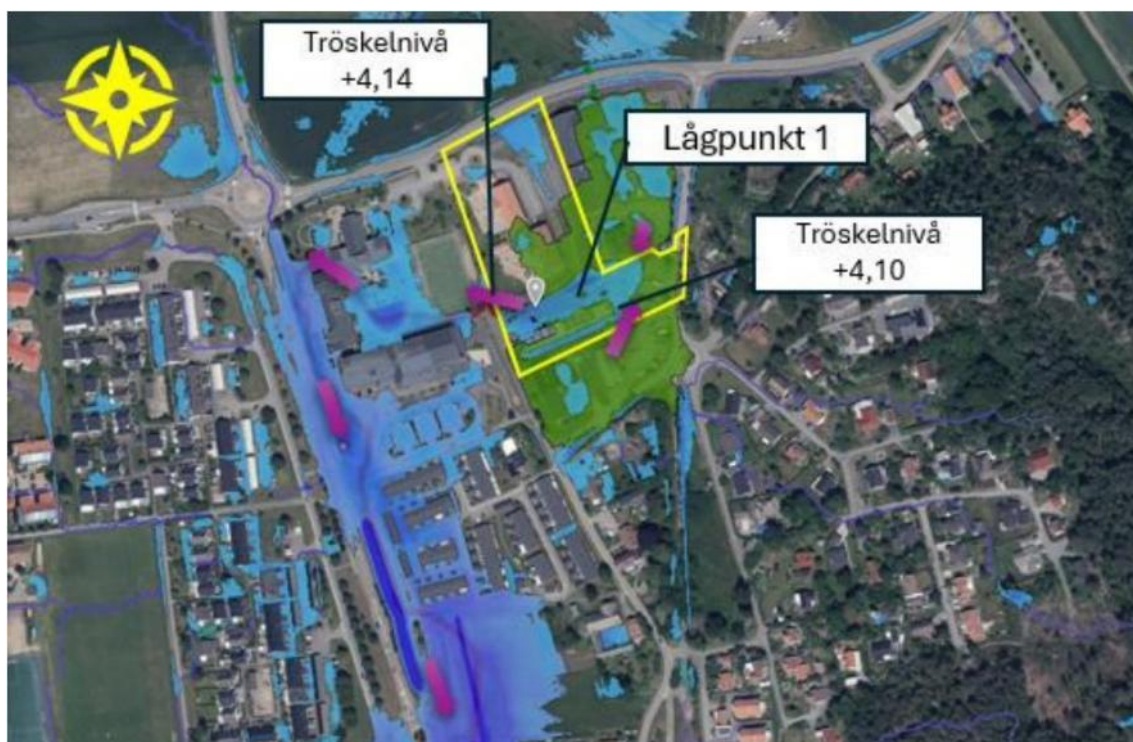


Illustration: Lågpunkter och rinnstråk inom och runt planområdet för ett klimatkompenserat 100-årsregn (Från PM Dagvatten, Bjerking)

En placering av ny skolbyggnad i södra delen av planområdet är inte lämplig utifrån befintliga markhöjder. Denna yta utgörs idag av dels en rinnväg, dels en lågpunkt som fördröjer skyfallsvatten innan avrinning mot befintlig skolbyggnad i väster. Bebyggs denna yta med markhöjning inom lågpunkten som följd behöver lågpunktens volym kompenseras inom planområdet för att inte förvärra översvämningssituationen nedströms och bidra till en negativ

effekt för radhusen söder om befintlig skola. Av denna anledning föreslås en placering av den nya skolbyggnaden i norr.

För att undvika instängda områden och avskurna rinnvägar vid uppförandet av den nya skolan är höjdsättningen av marken och placeringen av byggnader viktig. Byggnader bör inte placeras så att de skär av befintliga rinnvägar genom området och golvnivån bör placeras minst 30 - 50 cm över angränsande gata eller grönstråk. Närmast huskroppen (inom 3 meter) rekommenderas en marklutning på 5%. Längre ifrån (över 3 meter) kan en marklutning på 1–2% vara tillräcklig.

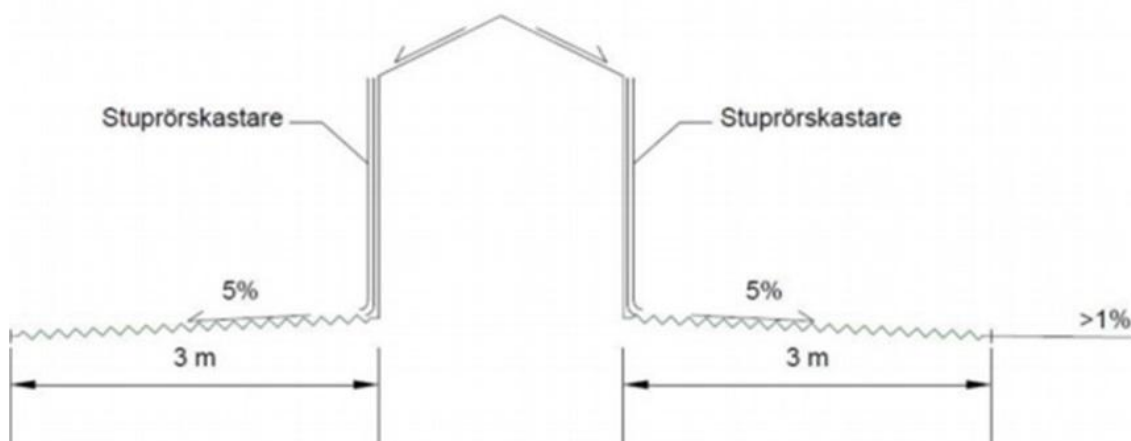


Illustration: Rekommenderade marklutningar i anslutning till byggnader.

Risk för ras, skred eller erosion

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

Räddningstjänsten

Heltidsbrandstation finns i Kungsbacka cirka 20 km mot norr och deltidstation i Frillesås cirka 5 km söder om planområdet. Planområdets läge intill Kläppavägen och Varbergsvägen gör att den övergripande tillgängligheten till planområdet är god. Räddningsfordon behöver kunna stanna högst 50 meter från respektive byggnads angreppspunkt.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Den geotekniska utredning som tagits fram av Norconsult konstaterar också att jorden i området enbart utgörs av tät lera och att det därför inte finns förutsättningar för radongas från naturlig jord.

Förorenad mark

I samband med att förskolan Stora Loket etablerades i södra delen av planområdet genomfördes en miljöteknisk markundersökning, Åsa Gårdsskola tillfälliga lokaler, Kodeda Konsulter AB, 2019-09-10, för denna del av Åsa 5:246. Anledning var att det låg en återvinningscentral på platsen där förskolan skulle placeras, se bild nedan. Återvinningscentralen ska ha etablerats år 1996. Innan återvinningscentralen byggdes utgjordes hela planområdet av jordbruksmark.



Översiktssbild över undersökt område år 2019. (Illustration från Kodeda konsulters undersökning)

I samband med undersökningen identifierades ett område cirka 10 x 20 meter i sydvästra delen av provtagningsområdet med förhöjda halter av alifater, dvs. halter över riktvärdet för känslig markanvändning, KM, på 0,05–0,5 meters djup. Vid den efterföljande saneringen avlägsnades den översta halvmetern jord inom området 10 x 20 meter. Massorna placerades längst i nordöst under den parkering som byggdes i samtidigt som Stora Loket. Så väl platsen för det förorenade området (rödsträckad yta) samt platsen där massorna placerades (blåsträckad yta) framgår av illustrationen nedan.

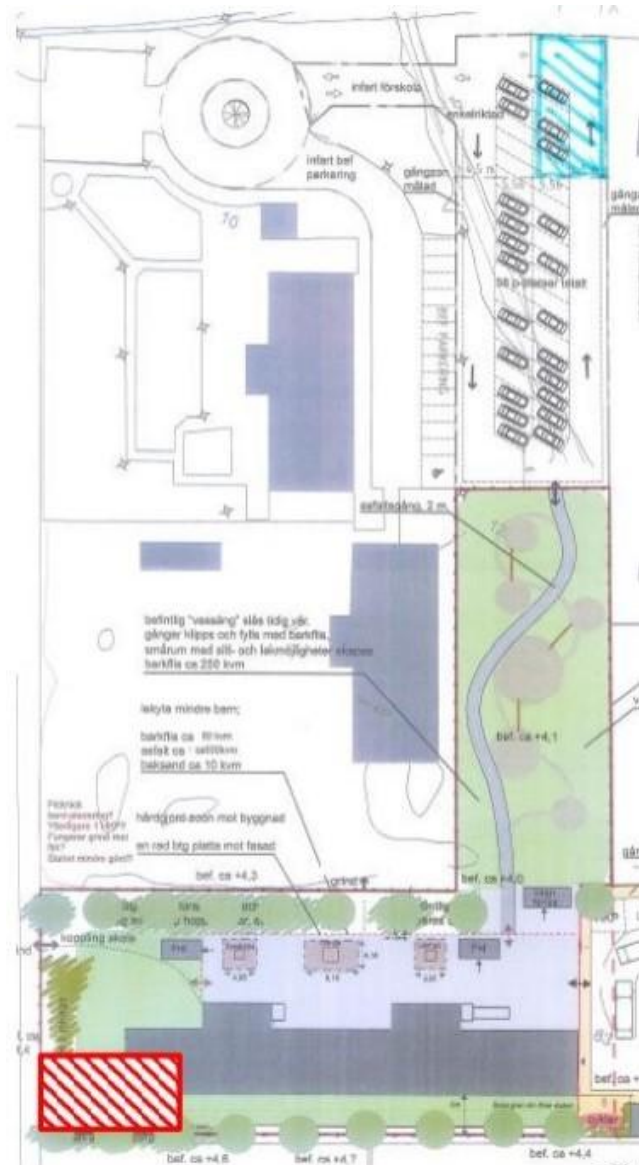
Till granskningen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Ensucon 2024-12-13) för återstående delar av det framtida skolområdet tagits fram, dvs. de delar som inte undersöktes av Kodeda och sedan delvis sanerades. Syftet med undersökningen var att utreda eventuell föroreningsituation i jorden inom undersökningsområdet och utifrån resultatet föreslå åtgärder inför planerad exploatering, dvs. att bygga en ny skola inom området.

Vid bedömningen har Ensucan utgått från Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, vilka tillämpas för bl.a. lekplatser, skolor och bostäder.

Provtagningen utfördes 2024-11-06 med provtagning i 10 punkter enligt kartan nedan. Prover togs ut varje 0,5 meter ner till 2 meter under markytan, alternativt vid övergång mellan jordarter.

Generellt bestod marken under de asfalterade ytorna av överst cirka 0,5 meter stenigt och sandigt grus följt av cirka 0,5 meter omrörd torrskorpelera, delvis med inslag av tegel och stenar. Under dessa lager följde naturlig torrskorpelera. Gräsyterna utgjordes generellt av cirka 10 centimeter mull följt av omrörd mullig lera ner till cirka en meter där naturlig torrskorpelera. Både under asfalt- och gräsyterna bedöms den omrörda torrskorpelera bestå av fyllnadsmaterial.

I sex av de tio provpunkterna uppmättes halter överskridande riktvärdet för KM i den översta halvmeteren jord. I fem av de sex punkterna överskreds halterna för nickel, kobolt och barium i





Undersökningsområde och provpunkter. I de gulmarkerade punkterna överstegs riktvärdet för KM. (Illustration från Ensicons undersökning)

varierande kombination och i den sjätte punkten (24E08) överskreds halterna för tyngre alifater.

Baserat på undersökningen finns det behov av att sanera den översta halvmetern under asfalterade ytor där fyllningen består av stenigt, sandigt grus. Under gräsyterna har inga föroreningshalter över riktvärdena för KM upptäckts i provpunkterna.

Hantering av massor förorenade över riktvärdena för KM är tillståndspliktig verksamhet och anmälan om avhjälpanande åtgärder ska lämnas och godkännas av tillståndsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för att klargöra områdets lämplighet för den planerade nya skolan (Norconsult 2024-10-03). Utredningen har utförts som en arkivinventering från tidigare utredningar inom planområdet och dess närområde. De utredningar som använts som underlag är:

- PM angående grundförhållandena inom planerat industriområde i Åsa, VBB, 1975
- Nybyggnad av industrihall på fastigheten Åsa 4:146, GF, 1987
- Nybyggnad panncentral, WSP, 2007
- Förskolan Lilla Loket, Åsa 4:142 och 5:246, Norconsult, 2010
- Kungsbacka, ny förskola i Åsa, Norconsult, 2013
- Åsa Gårdsskola, ÅF, 2019

I utredningen konstateras att planområdet är mycket plant och att höjden varierar mellan + 3,8 meter i söder och + 4,7 meter i nordost. Området har tidigare varit åkermark och huvuddelen av området bebyggdes inte förrän på 2010-talet.

Jordlager

Marken består i huvudsak av lera och jordlagerföljden från markytan och ner består av:

- Fyllning eller mylla
- Torrskorpelera till ca 1–1,7 meters djup
- Lera till fast botten
- Tunt lager friktionsjord
- Berg

Fyllningen bedöms finnas vid anlagd mark inom planområdet, exempelvis vid förskolorna och asfalterade ytor. Fyllningens innehåll finns inte dokumenterad men utgörs troligtvis av krossmaterial, sand eller grus.

Torrskorpeleran är siltig och innehåller enstaka växtdelar. Vattenkvoten varierar mellan ca 30–35%.

Lerlagret är siltigt och innehåller ställvis enstaka skalrester samt växtdelar. Vid planområdets norra del är leran sulfidflammig. Öster om planområdet har även skikt av finsand påträffats. Lerans vattenkvot varierar mellan 50–80% och konflytgränsen varierar mellan 60–70%. Sensitiviteten är 12–21 och leran klassificeras därmed som mellansensitiv. Lerans densitet är uppmätt till ca 1,6 ton/m³. Leran bedöms vara normalkonsoliderad med en överkonsolideringsgrad, OCR, på ca 1,2 till ca 9 meters djup och blir lätt överkonsoliderad med OCR på 1,6 vid 10 meters djup.

Jorddjup

SGUs jorddjupskarta indikerar att jorddjupet ökar från öster till väster. Vid de sonderingar som utförts inom planområdet har stopp erhållits mellan 4,8 och 16 meters djup medan de som utförts söder och väster om planområdet har sonderingsstopp på mellan 10 och 20 meters djup. Öster om planområdet gjordes en undersökning år 2007 inför bygget av panncentralen. Här avbröts dock sonderingarna innan förmodat berg.

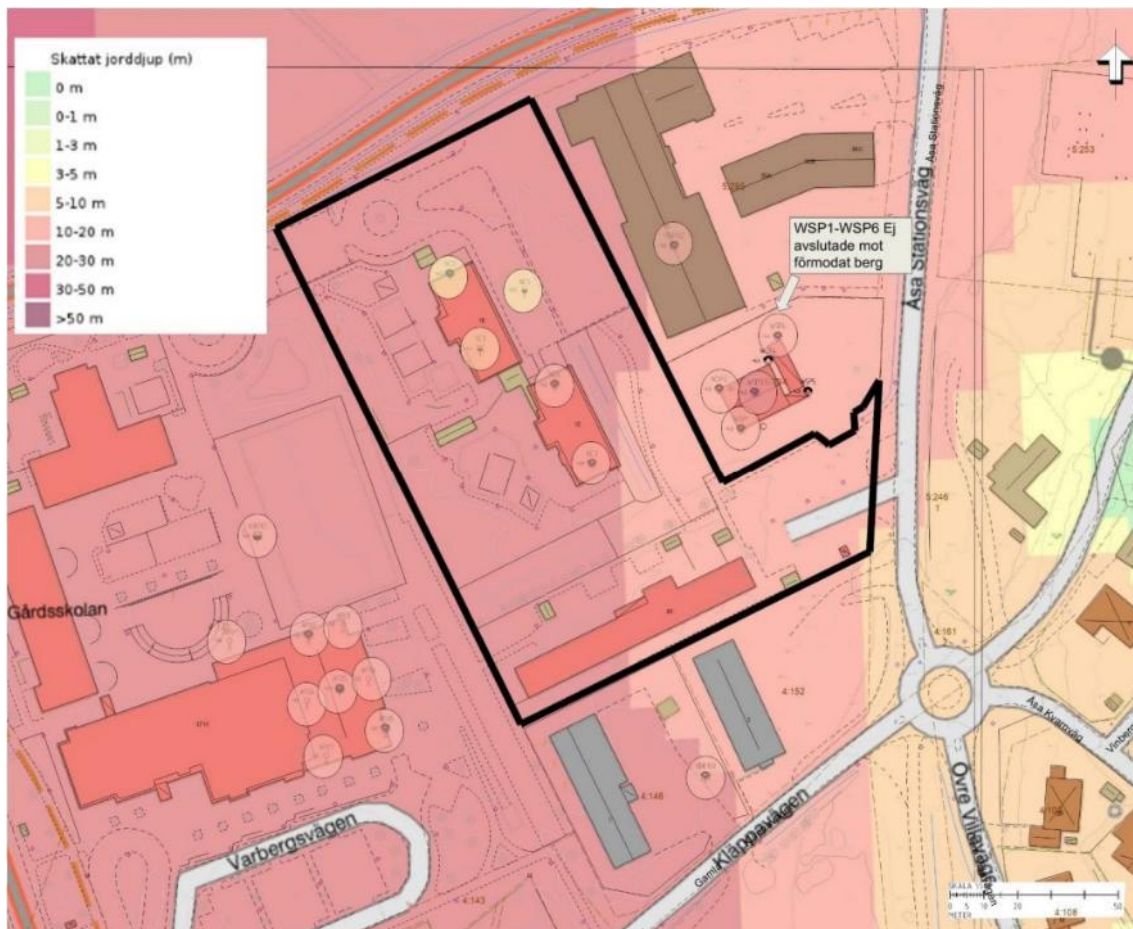


Illustration: Bearbetning av SGUs jorddjupskarta med stoppdjup för tidigare utförda sonderingar (Från PM Geoteknik, Norconsult).

Stabilitet

Då marken inom planområdet och dess direkta närhet är mycket plan konstaterar utredningen att det inte föreligger någon stabilitetsproblematik i dag och föreslagen planläggning inte bedöms leda till någon stabilitetsproblematik.

Sättningar/grundläggning

Beräkningar från uppförandet av idrottshallen omedelbart sydväst om planområdet visar att det blir stora sättningar då marken belastas. Då skolan planeras att uppföras i tre våningar föreslås grundläggning ske med spetsburna pålar till berg eller fast botten. Alternativt kan den tillförda lasten kompenseras genom kompensationsgrundläggning med lättfyllning.

Utredningen rekommenderar att platsspecifika geotekniska undersökningar utförs i projekteringsskedet för att utreda lämplig grundläggningsmetod för det valda utförandet och placeringen av skolbyggnaden.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen ovan har fria vattenytor i öppna skruvprovtagningshål observerats ca 1–2 meter under befintlig markyta.

Grundvattennivån påverkas av flera faktorer som bland annat nederbörds mängd, ytavrinning och dräneringar. Grundvattennivån bedöms ligga vid underkant torrskorpelera, dvs cirka 1–1,7 meter under befintlig markyta vilket också är det djup som fria vattenytor noterats vid.

Social hållbarhetsanalys

Kommunen har upprättat en social konsekvensanalys (SKA) för detaljplanen (2024-11-29, uppdaterad 2025-06-27). Åsa har goda socioekonomiska förutsättningar. På orten finns arbetsplatser, fritidsaktiviteter och service, men det finns en brist på skolplatser. I utredningen konstateras att tryggheten är den största frågan för planområdet. Tryggheten påverkas i hög grad av bebyggelsens placering och utformning, möjlighet till insyn och möjligheten att röra sig till och från skolgården. Detaljplanen styr dock inte placering och utformning av byggnader i någon större grad utan detta bestäms huvudsakligen i projekteringen. Det är därför viktigt att trygghetsfrågorna bevakas i bygglovsskedet.

Det detaljplanen bidrar med trygghetsmässigt är möjligheten att samnyttja skolans lokaler, vilket innebär att fler människor kan röra sig i området även på kvällar och helger.

Möjligheten till samnyttjande av lokaler påverkar även mångfalden, vardagslivet och samvaron positivt.

Sociala konsekvenser orsakade av den övergripande omorganisationen av skolverksamheten i Åsa, som t.ex. att barn och personal omlokaliseras till nya lokaler på andra platser inom Åsa tätort, hanteras inte inom ramen för denna detaljplan utan genom separata analyser som förvaltningen för förskola och grundskola tar fram.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med två förskolor varav den ena är under avveckling och den andra kommer att avvecklas inom en snar framtid. I norr ligger förskolan Lilla Loket som består av två mindre modulbyggnader i en våning och sadeltak samt ett antal mindre förrådsbyggnader. På Stora Loket i söder återfinns en större modulbyggnad i två våningar med platt tak. Även här finns ett antal förråd i anslutning till huvudbyggnaden.

I väster gränsar planområdet mot Åsa Gårdsskola vilken i huvudsak består av tre byggnader grupperade kring en u-formad gård vars öppning är riktad mot planområdet. Byggnaderna i norr och väster innehåller undervisningslokaler medan den större byggnaden i söder bland annat innehåller idrottshall, matsal och bibliotek.

Bebyggelsen söder och öster om planområdet består av verksamhetslokaler, mestadels i form av plåthallar i olika utförande.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturmiljöer.

Service

Kommersiell och kommunal service

Som nämnts tidigare återfinns Åsa Gårdsskola med idrottshall och bibliotek direkt väster om planområdet. Ytterligare service i form av restauranger, livsmedelsbutik, drivmedelsstation och liknande finns i huvudsak längs Varbergsvägen en knapp kilometer söder om planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

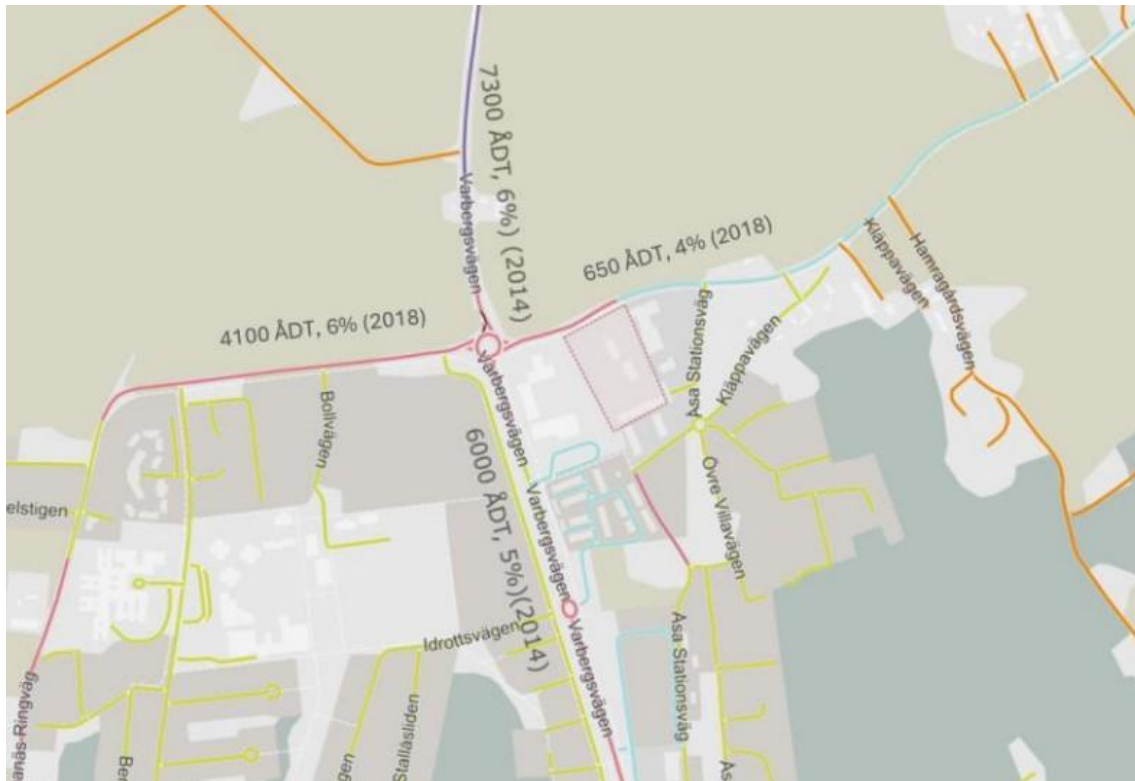
Planområdet ligger omedelbart söder om Kläppavägen men nås även från Varbergsvägen och Åsa Stationsväg. Både Kläppavägen och Varbergsvägen har Trafikverket som väghållare medan Åsa Stationsväg är en enskild väg.

Kläppavägen har en skyltad hastighet på 40 km/h omedelbart norr om planområdet som sedan övergår till 50 km/h längre mot öster. För Varbergsvägen gäller en skyltad hastighet på 40 km/närmast cirkulationsplatsen i norr men denna sänks till 30 km/h förbi busshållplatsen och infarten till Åsa Gårdsskola. På Åsa Stationsväg är skyltad hastighet i söder mot cirkulationsplatsen 30 km/h medan den är skyltad 50 km/h från infarten till återvinningsstationen upp till Kläppavägen.

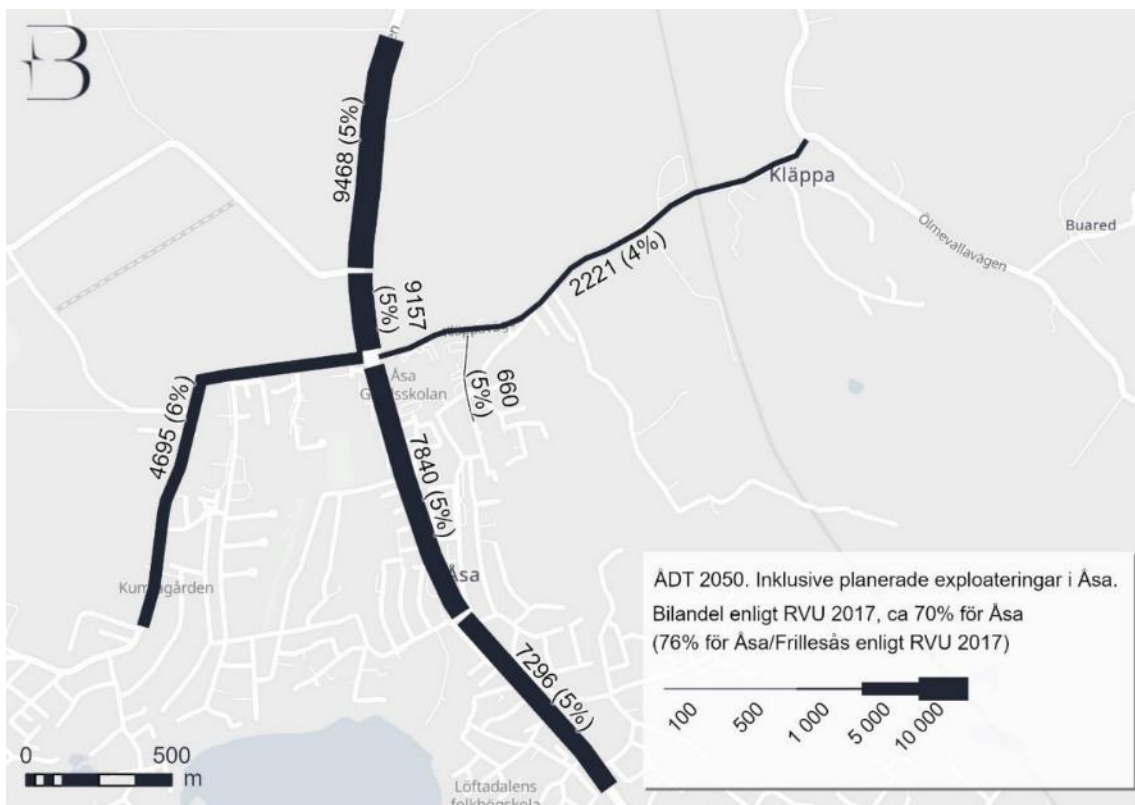
För att undersöka detaljplanens påverkan på befintligt vägnät och eventuella behov av kapacitetshöjningar har Bouvier Advisory tagit fram en trafikutredning, Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, 2024-11-01.

Som underlag till kapacitetsberäkningarna har Bouvier tagit fram två trafikprognoser för prognosåret 2050, en med 55 procents bilandel och en med 70 procent. Den senare bygger på kommunens resvaneundersökning från 2017. I prognoserna ingår även beräknad trafik från kända planerade exploateringar inom norra Åsa.

Årsdygnstrafiken på Kläppavägen var cirka 650 fordon år 2018 och för Varbergsvägen i söder cirka 6000 år 2014. Uppräknat till prognosåret 2050 och 70 procents bilandel blir ÅDT på Kläppavägen cirka 2200 fordon och på Varbergsvägen cirka 7800 fordon.



Nuvarande trafikflöden (från Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, Bouvier Advisory)



Beräknade trafikflöden 2050 (från Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, Bouvier Advisory)

Bouvier har sedan gjort kapacitetsberäkningar för både förmiddagens och eftermiddagens maxtimme och tittat på belastningen vid cirkulationsplatsen Varbergsvägen/Kläppavägen,

infarten till skolan från Varbergsvägen samt infarten till skolan från Kläppavägen. Slutsatsen från kapacitetsberäkningarna är att ett plangenomförande inte kommer att orsaka några kapacitetsproblem i korsningspunkterna mot det statliga vägnätet eller i cirkulationsplatsen Varbergsvägen/Kläppavägen för prognosåret 2050. Planförslaget innebär en ökning av ÅDT på ungefär 400 per dygn jämfört med nuläget.

Gång- och cykeltrafik

Eftersom skolan planeras på en plats som redan används för skol- och förskoleverksamhet finns det redan idag god infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Över Varbergsvägen finns det flera övergångsställen och cykelpassager varav två hastighetssäkrade precis vid infarten till skolan.

Gång- och cykelväg till stationen finns längs södra sidan av Kläppavägen.



Nuvarande gång- och cykelvägnät (från Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, Bouvier Advisory)

Parkering

Utgångspunkten för planarbetet är att verksamheterna på Åsa Gårdsskola och den nya skolan ska samutnyttja parkeringarna på Åsa 4:142 och inom planområdet.

Idag finns det 86 parkeringar i norr med infart från Kläppavägen, 46 parkeringar i sydväst med infart från Varbergsvägen och 14 parkeringar vid återvinningstationen i öster.

För att beräkna det framtida parkeringsbehovet har Bouvier Advisory tagit fram en parkeringsutredning, Parkeringsutredning kopplat till ombyggnation av skola och förskola i Åsa. Utredningen baseras på följande förutsättningar:

- Skola: 230 elever och 30 anställda idag, 500 elever och 60 anställda i framtiden
- Förskolan: 160 elever och 32 anställda idag, 200 elever och 40 anställda i framtiden
- Biblioteket: två anställda
- Idrottshallen: 20 personer per träningstillfälle
- Antal skolbussar: tre stycken
- Inget behov av specialfordon
- Maxantal bilar vid lämning till förskolor cirka klockan 07.20: 17 bilar, parkeringstid 5–10 minuter
- Maxantal bilar vid lämning till skola cirka klockan 07.50: 20 bilar, parkeringstid 1–5 minuter
- Bilandel samtliga anställda, beräknat på antalet parkerade fordon klockan 8.15 på alla parkeringsytor dividerat med totalt antal anställda: cirka 60 procent.

Utredningen utgår från att maxsituationerna för de anställda inträffar samtidigt med respektive lämning. Med utgångspunkt från de nyckeltal som kunde räknas fram baserat på observationerna i samband med platsbesöket samt de framtida antalet elever och anställda räknades ett framtida parkeringsbehov ut. Resultatet presenteras i tabellen nedan.

	Beräknat parkeringsbehov
Bilparkeringar skola	77
Bilparkeringar förskola	45
Totalt antal bilparkeringar	122
Cykelparkeringar skola	131
Cykelparkeringar förskola	33
Totalt antal cykelparkeringar	164

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Ölmanäsvägen samt längs Varbergsvägen vid Åsa Gårdsskola. Avståndet från planområdet till hållplatserna är cirka 300 respektive 200 meter. Hållplatserna trafikeras av flera olika busslinjer mot Kungsbacka, Varberg, Fjärås, Ölmanäs och Kyrkoby. De mest frekventa linjerna går två till fyra gånger i timmen under vardagar och en gång i timmen respektive en gång varannan timme på helger. Skolbuss kommer att angöra befintliga angöringsplatser i anslutning till Åsa Gårdsskola.



Kollektivtrafiknät och busshållplatser (från Trafikutredning skola inom Åsa 5:246, Bouvier Advisory)

Åsa järnvägsstation ligger cirka 1 km öster om planområdet och trafikeras av Västtågen och Öresundstågen mot Göteborg och Halmstad. Gång- och cykelvägen längs Kläppavägen ansluter till järnvägsstationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till vatten och spillvatten vid fastigheten befintliga anslutningspunkt i planområdets sydvästra del. Tillgängligt vattentryck i vattenledningsnätet är cirka + 40 m.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Befintliga byggnader är anslutna till vatten, spillvatten och dagvatten.

I södra delen av området löper ett stråk med genomgående dricks- och spillvattenledningar från öst till väst.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger på Åsa Gårdsskola.

Under detaljplanearbetet har räddningstjänsten kontaktats. De krav som gäller är att avståndet ska vara max 75 meter mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon och därefter max 50 meter mellan uppställningsplats och angreppspunkt/angreppspunkter. Räddningstjänsten anser därför att det är lämpligt att komplettera befintlig brandpost på Åsa

Gårdsskola med ytterligare minst en brandpost. Kapaciteten i brandposterna bör vara minst 20 l/s.

Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet har tagit fram av Bjerking (PM Dagvatten, 2024-11-25). Det finns idag ett utbyggt dagvattensystem inom planområdet där dagvatten från parkering i norr hanteras i dagvattendike, och ytlig avrinning inom skolområdet avleds till en översvämningssyta i planområdets södra del.

Planområdet är cirka 1,5 hektar stort, och då parkeringsytan i planområdets norra del planeras att ersättas av vistelseyta för elever förväntas total hårdgjordyta inom planområdet att minska.

Då befintligt dagvattensystem i centrala Åsa redan idag är hårt belastats föreslås att kommande fördröjningsanläggningar inom planområdet dimensioneras så att flödet från planområdet begränsas till teoretiskt flöde innan exploatering (naturmarksflöde). Systemlösningen tar också i beaktan den lågpunkt inom planområdet som byggs bort.

Systemlösningen för dagvatten innebär att dagvatten inom området fördröjs och renas i regnväxtbäddar (cirka 78 m³) och torrdamm (542 m³). Dagvattenutredningen har tittat på placeringar både i norr och i söder. Då den nu aktuella placeringen är i söder presenteras endast systemlösningen för det norra alternativet i illustrationen nedan samt i efterföljande text.

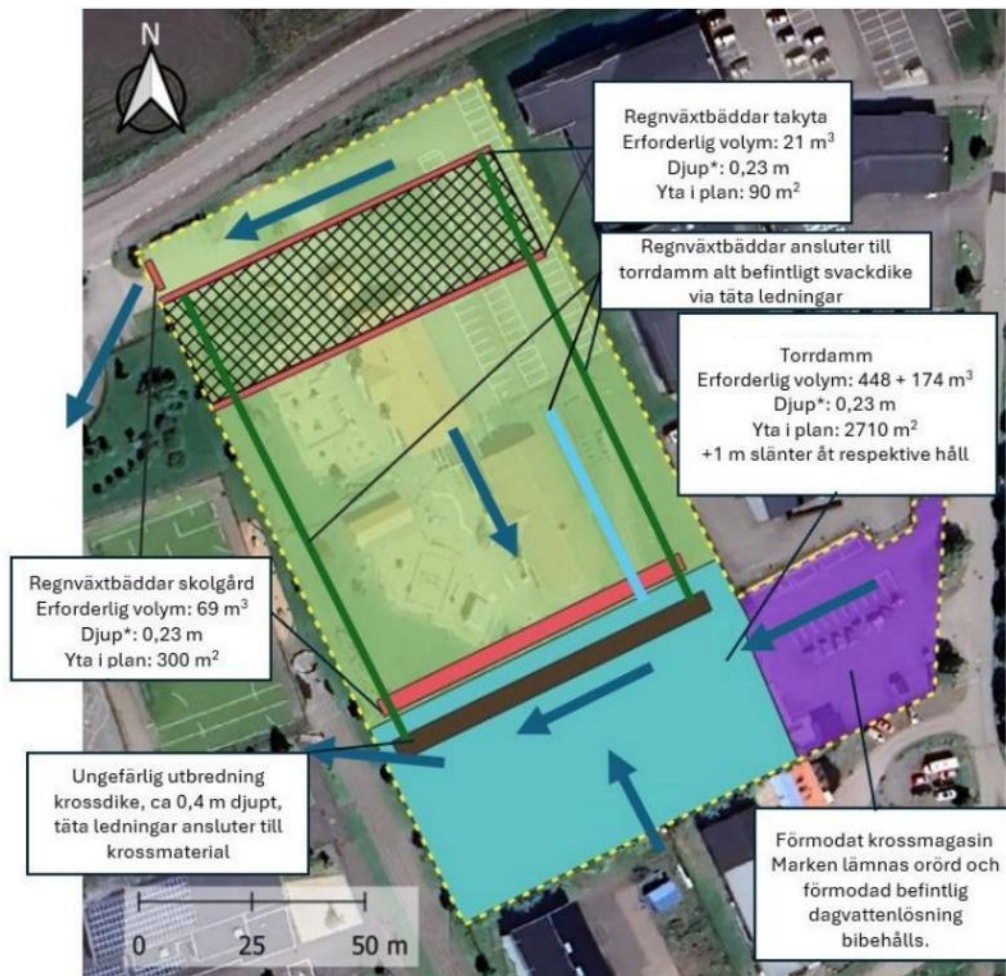


Illustration: Möjlig utformning av dagvattenanläggningarna när skolbyggnaden placeras i norr. Notera att anläggningarnas djup är justerade för att kompensera för den nederbörd som faller direkt ner i respektive anläggning. (Från PM Dagvatten, Bjerking)

Takvatten från skolbyggnad föreslås fördröjas och renas i regnväxtbäddar (21 m³). För ökad rening föreslås även avskärande regnväxtbäddar på skolgården (69 m³). För fördröjning föreslås en del av skolgården fungera som torrdamm, med en magasineringsvolym om 622 m³. Torrdammen föreslås vara cirka 20 – 25 cm djup.

Efter implementering av föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningsmängder för samtliga undersökta ämnen att minska jämfört med befintlig situation. Föroreningshalterna förväntas också minska. Planen bedöms därmed inte påverka recipientens möjligheter att nå MKN.

Tabell: Sammanfattning av dimensioner och ytbehov för föreslagna dagvattenåtgärder. (Från PM Dagvatten, Bjerking)

Föreslagen dagvattenhantering	Utformning*	Anläggningsyta [m ²]	Erhållen fördröjningsvolym** [m ³]	Tillkommande volym [m ³]
Regnväxtbädd, byggnad	0,2 m nedsänkning 0,2 m jordlager - (porositet 10%) 0,35 m makadam - (porositet 30%)	90	18	3 (2,6)
Regnväxtbädd/plantering, friyta	0,2 m nedsänkning 0,2 m jordlager - (porositet 10%) 0,35 m makadam - (porositet 30%)	300	60	9 (8,7)
Torrdamm, naturmarksflöde	0,20 m nedsänkning	760	152	22
Torrdamm, kompenserad lågpunkt	0,20 m nedsänkning	1 950	390	58

*Angivna dimensioner avseende nedsänkning (yttligt magasin djup) behöver justeras uppåt för att ta hänsyn till regn som faller på de angivna anläggningarna.

**Erhållen fördröjningsvolym avser yttlig magasinering.

Funktionen *Torrdamm, kompenserad lågpunkt*, på sista raden i tabellen ovan motsvarar den skyfallsvolym som i dagsläget fördröjs i lågpunkten omedelbart norr om förskolan Stora Loket. Om denna lågpunkt behålls som idag utgår behovet av att kompensera lågpunkten.

Samtliga dagvattenanläggningar kommer förprojekteras inom ramen för planarbetet för att säkerställa genomförandet.

Värme

Omedelbart öster om planområdet ligger Ekstas fjärrvärmeanläggning. Befintliga förskolebyggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Enligt Eksta ska det finnas kapacitet för att ansluta den nya skolan till fjärrvärmenätet.

El och tele

Planområdet är anslutet till Ellevios och Skanovas nät.

Ellevio förser området med el via sin transformatorstation i sydöstra delen av planområdet. Denna transformatorstation förser även fastigheterna Åsa 5:294 och 5:295 med el via ledningar som löper längs Åsa 5:246 östra fastighetsgräns. Dessa ledningar ges inget u-område. Däremot läggs ett u-område mellan Åsa Stationsväg och transformatorstationen för att trygga den övergripande elförsörjning till området.

Vad gäller Skanovas ledningar ligger det en kanalisation längs södra kanten av den gång- och cykelväg som löper längs Kläppavägen omedelbart norr om planområdet. I övrigt går det en ledning längs det VA-paket och den fjärrvärmeledning som löper genom södra delen av planområdet. Denna ledning ansluter även till Åsa 5:295 i nordöst.

Bredband

Befintliga förskolebyggnader är anslutna till Kungsbacka bredbandsnät.

Avfall

Erforderliga utrymmen för avfallshantering och källsortering av sopor ska finnas. Utformningen ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2023). I det utformningsförslag som tagits fram inför granskningen placeras utrymmen för avfallshantering och källsortering i nordöstra hörnet av den nya skolbyggnaden i anslutning till en vändplan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

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

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Åsa 4:146	Planen möjliggör att nya byggnader med en högsta nockhöjd på 5,0 meter placeras in till 4,0 meter från fastighetsgränsen mot Åsa 4:146.
Åsa 4:152	Planen möjliggör att nya byggnader med en högsta nockhöjd på 5,0 meter placeras in till 4,0 meter från fastighetsgränsen mot Åsa 4:152.
Åsa 5:294	Planen möjliggör att nya byggnader med en högsta nockhöjd på 17,0 meter placeras in till 4,0 från fastighetsgränsen mot 5:294.
Åsa 5:295	Planen möjliggör att nya byggnader med en högsta nockhöjd på 17,0 meter placeras in till 4,0 från fastighetsgränsen mot 5:295. Detta kommer att innebära förändrade ljusförhållanden och ändra utsikt, se avsnittet <i>Dagsljus, skuggning och utsikter</i> nedan.
Officialservitut, rätt att använda område A för utfart, akt 1384-09/48.1	Påverkas ej
Avtalsservitut, starkströmsledning och nätstation, ej inskriven (2011-10-13)	Påverkas ej
Gemensamhetsanläggning Åsa ga:8	Påverkas av ny andelsägare i styckningslott. Eventuellt förändras andelstalslängden

Dagsljus, solljus och utsikter

Placeringen av den ny skolan i norra delen av skolområdet kommer framför allt att påverka befintlig verksamhetsbyggnad på Åsa 5:295 och då särskilt ett större fönsterparti på våning två i byggnaden, se foto nedan.



Berörda fönster på befintlig byggnad på Åsa 5:295

För att reda ut stor påverkan blir här en dag-/solljusstudie och en utsiktsstudie tagits fram, *Ölmevallaskolan, Studie av byggnads påverkan på dagsljus samt Ölmevallaskolan, Vy från kontor*, båda av White 2025-10-06.

I dagsljusstudien har en datorsimulerad dagsljusmätmetod, Vertical Sky Component (VSC) använts. Metoden mäter andelen dagsljus en fasad får under en mulen himmel. Den grafiska representationen av dagsljusstillgången visar kritiska lägen som rödmarkerade (under 12% VSC) och områden med bra försättningar (över 25% VSC) som grönmarkerade. Resultatet kan användas för att identifiera kritiska lägen där det inte är rekommenderat att placera vistelserum. Denna uppskattning används i tidiga skeden för att identifiera nivån av dagsljusinsläpp, men rummets djup påverkar också om rummet uppfyller BBR-kravet eller inte.

En minsta 12% VSC vid fönster behövs för att skapa förutsättningar för att uppnå BBR-dagsljuskravet, och ha bra dagsljusnivåer inomhus. VSC-värden över 25% ger vanligtvis förutsättningar att kunna placera djupare rum och/eller balkonger ovan fönster.

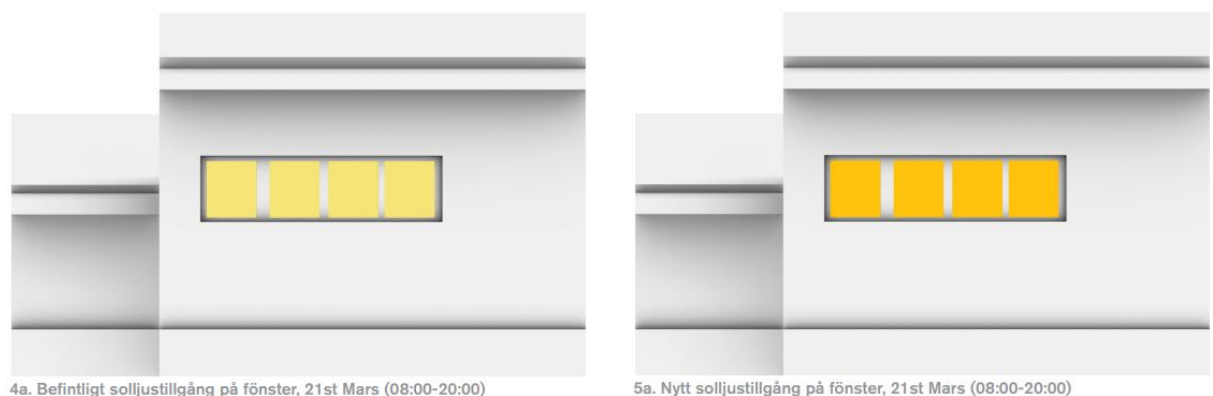
Den genomförda dagsljusstudien visar att kontorsfönstren har bra dagsljusstillgång (>25 % VSC) för närvarande, och efter tillbyggnaden av skolan skulle de fortfarande ha bra dagsljusstillgång (18–22 % VSC).



Illustration: Nuvarande dagsljusstillgång (>25 % VSC) till vänster och framtida dagsljusstillgång (18–22 % VSC) till höger. (Från Studie av byggnads påverkan på dagsljus, White)

Soltimmarna simulerades med två metoder; den första var genom att simulera soltimmarna under tre dagar, sommarsolståndet, vårdagjämningen och vintersolståndet, medan den andra var genom att simulera soltimmarna under perioden mellan mars och september vid tre tidsperioder.

Den första delen av solljusstudien visar att kontorsfönstren för närvarande har 5 timmar eller mer solljus under årets kritiska dagar (sommarsolståndet, vårdagjämning och vintersolstånd). Med tillägget av skolan sker endast en minskning med 1 timme för vintersolståndet och vårdagjämningen. Denna studie visar antalet solljustimmar under hela studiedagarna med ett fiktivt väder utan moln för att tjäna som maximal möjlig mängd solljus.



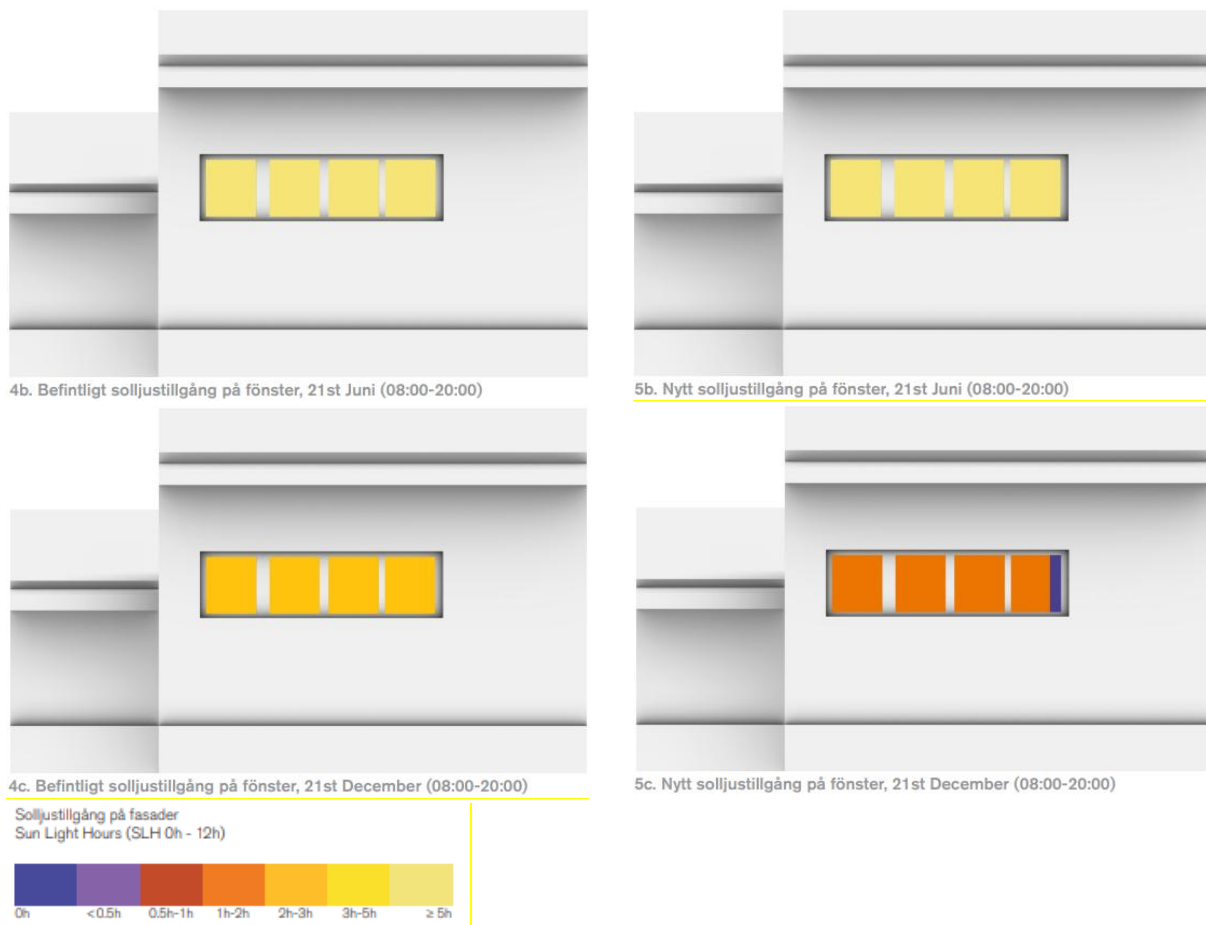
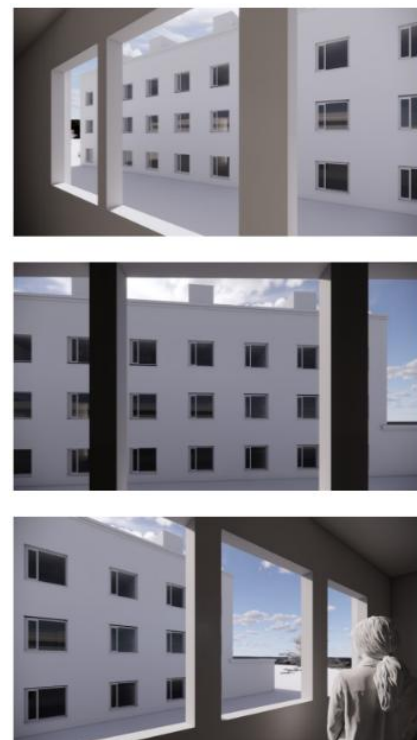


Illustration: Nuvarande solljustillgång i timmar till vänster och framtida solljustillgång till höger. (Från Studie av byggnads påverkan på dagsljus, White)

I dagsläget finns det inga byggnader som skymmer utsikten åt väster från de aktuella fönstren i byggnaden på Åsa 5:295. Detta då huvuddelen av bebyggelsen i anslutning till byggnaden är uppförd i en eller en och en halv våning. Utsiktsstudien, *Vy från kontor*, visar att största delen av denna utsikt kommer att försvinna redan om en tvåvåningsbyggnad uppförs. Med nuvarande byggnadsförslag är det bara utsikten mot nordväst över det öppna jordbrukslandskapet som blir kvar.

För att kvarvarande utsikt inte ska försvinna i framtiden införs en högsta nockhöjd på 5,0 meter inom den yta i nordöstra hörnet av planområdet som utgör sikttriangeln i nedersta bilden i illustrationen till höger.

Illustration: Framtida utsikt från befintlig byggnad på Åsa 5:295. (Från utsiktsstudien Vy från kontor, White)



Natur

Markanvändning och markförhållanden

Bedömningen är att ett plangenomförande inte kommer att få någon direkt påverkan på markanvändningen och markförhållanden då planområdet redan idag är ianspråktaget för förskoleändamål.

Landskapsbild

Planområdet ligger söder om Kläppavägen vilken tillsammans med Ölmanäs Ringväg idag utgör norra gränsen för bebyggelsen i Åsa tätort. Norr om dessa vägar tar det flacka jordbrukslandskapet vid.

Då den nya skolan kommer att ersätta befintliga förskolebyggnader i en redan etablerad bebyggelsestruktur bedöms inte planförslaget få någon större påverkan på den övergripande landskapsbild. Lokalt kommer dock den högre byggnadshöjden att märkas.

Naturvärden och biologisk mångfald

Huvuddelen av planområdet utgörs av två förskolegårdar med mindre träd och buskar anlagda de senaste fem åren. Undantaget är de två trädrader som återfinns omedelbart norr och söder om Stora Lokets förskola. Dessa planterades antagligen i samband med att den numera flyttade återvinningscentralen uppfördes i slutet av 1990-talet, dvs. träden är mellan 25 och 30 år gamla. Träden har vissa naturvärden och det är önskvärt att dessa kan behållas inom området, antingen där de står eller att de flyttas till nya platser inom området eller längs gång- och cykelbanan söder om Kläppavägen.

Miljö

Undersökning

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

Dagvatten

Detaljplanen kräver fördröjning av dagvatten för att inte belasta befintligt dagvattensystem genom Åsa. Förutsatt att detaljplanen genomförs i enlighet med intentionerna i dagvattenutredningen bedöms den inte påverka dagvattensituationen i Åsa negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Baserat på förutsättningarna bedöms inte detaljplanen påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

I dagvattenutredningen har övergripande beräkningar gjorts av hur föroreningshalterna i dagvattnet från området kommer att förändras vid ett plangenomförande där de åtgärder som föreslås i utredningen genomförs. Beräkningarna har utförts i StormTac Web (v24.3.1) och är baserade på schablonvärden varför de bör ses som en indikation över hur föroreningsbidraget från planområdet kan komma att påverkas efter ett plangenomförande. I beräkningarna ingår både gödningsämnen som kväve och fosfor vilka påverkar den ekologiska statusen och metaller vilka påverkar den kemiska statusen, se tabellen nedan. Bedömningen är att ett plangenomförande inte kommer att påverka MKN för Vändelsöarkipelagen negativt utan snarare innebära en liten förbättring.

Tabell: Föroreningsbelastning (kg/år) för befintlig och planerad markanvändning inom planområdet enligt schablonhalter (StormTac Web v.24.3.1). (Från PM Dagvatten, Bjerking)

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Planerad situation med föreslagen dagvattenhantering	Skillnad mellan befintlig och planerad situation efter föreslagna dagvattenåtgärder
Fosfor (P)	kg/år	2,2	2,0	1,1	-1,1
Kväve (N)	kg/år	18	16	8,6	-9,4
Bly (Pb)	kg/år	0,15	0,11	0,052	-0,098
Koppar (Cu)	kg/år	0,32	0,23	0,12	-0,2
Zink (Zn)	kg/år	1,1	0,76	0,28	-0,82
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0057	0,0049	0,0022	-0,0035
Krom (Cr)	kg/år	0,11	0,069	0,028	-0,082
Nickel (Ni)	kg/år	0,084	0,068	0,034	-0,05
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,00042	0,00023	0,00014	-0,00028
Suspenderad substans (SS)	kg/år	800	480	250	-550
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,00049	0,00034	0,00016	-0,00033
BDE 47	kg/år	0,0000019	0,0000017	0,00000073	-0,0000012
BDE 99	kg/år	0,0000024	0,0000021	0,00000091	-0,0000015
BDE 209	kg/år	0,00017	0,00015	0,000066	-0,00010
TBT	kg/år	0,00023	0,00023	0,00023	0

Buller

Ett plangenomförande innebär ingen påverkan på förutsättningarna för att uppnå MKN för buller.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bullerutredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar kommer att kunna uppfyllas utan bullerdämpande åtgärder mot Kläppavägen. Detta oavsett var på området skolbyggnaden placeras.

Översvämning

En oaktsam utbyggnad inom planområdet kan orsaka översvämningar så väl uppströms som nedströms planområdet. Det är av största vikt att området utformas i enlighet med

dagvattenutredningens rekommendationer och det har därför införts planbestämmelser som ska se till att erforderliga mängder dagvatten kan fördröjas inom planområdet samt att marken ska höjdsättas och byggnader placeras så att befintliga dagvattenflöden över planområdet inte skärs av.

Sociala konsekvenser

Tryggheten är en stor fråga för planområdet. Den påverkas till stor del av byggnadernas placering och utformning vad gäller möjlighet till insyn från omgivningen och hur man rör sig till och från skolgården. Det är viktigt att dessa frågor bevakas under bygglovs- och projekteringsprocesserna.

Detaljplanen möjliggör utnyttjande av skolans lokaler för andra verksamheter när skolan inte använder lokalerna. Ett samnyttjande medför att fler människor kan röra sig i området även på kvällar och helger. Möjligheten till samnyttjande av lokaler påverkar även mångfalden, vardagslivet och samvaron positivt.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Varbergsvägen är omledningsväg för E6 som i sin tur är utpekad som riksintresse för trafik. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka omledningsvägen eller riksintresset E6.

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

Planområdet ligger i inom Åsa tätort och är redan idag ianspråktaget för skoländamål. Detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet ligger på före detta jordbruksmark men är redan ianspråktaget för skoländamål. Ingen ytterligare jordbruksmark kommer att tas i anspråk.

Trafik

Motortrafik

Enligt Bouviers trafikanalys (Bouvier Advisory, 2024-11-01) som tagits fram i samband med planarbetet är slutsatsen att vägnätet klarar av det prognosticerade trafikflödet för år 2050 oavsett om skolan placeras i norra eller södra delen av planområdet. Den framtida situationen beräknas generera något mer trafik vilket kan förklaras av dels fler barn, dels barn i lägre

åldrar vilket ökar sannolikheten för att de blir skjutsade med bil. Differensen är en ökning av ÅDT på ungefär 400 fordon per dygn, jämfört med nuläget.

Denna tillkommande trafik, tillsammans med övrig känd exploatering i området, förväntas inte ge upphov till några kapacitetsproblem på det statliga vägnätet i anslutning till planområdet i Åsa för prognosår 2050, och den generella påverkan bedöms vara liten. Den sammantagna påverkan av den aktuella planen bedöms vara liten och inga åtgärder bedöms behöva vidtas.

Gång- och cykeltrafik

Eftersom skolan planeras på en plats där det finns skol- och förskoleverksamhet finns det redan idag god infrastruktur för gång- och cykeltrafik med säkra passager för oskyddade trafikanter i anslutning till området, bl.a. över Varbergsvägen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att ingen ny skola byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att tillgodose skolplatser för barnen i Åsa.