

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2022-01-27 §12

Laga kraft 2022-11-03

Plannamn Ö92

Diarienummer BN 2018-00040



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa



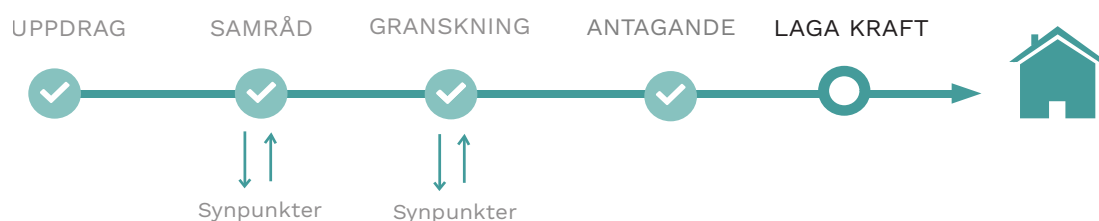
Innehåll

Bakgrund	6
Uppdrag	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Läge, areal och markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	8
Natur	8
Social hållbarhet - nulägesanalys	13
Bebyggelseområden	15
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	28
Hälsa och säkerhet	31
Överväganden och konsekvenser	33
Nollalternativ	33
Miljökonsekvenser	33
Sociala konsekvenser	37
Genomförandebeskrivning	39
Inledning	39
Organisatoriska frågor	39
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	39
Avtal	40
Ansökan om lantmäteriförrättning	43
Tekniska frågor	43
Ekonomiska frågor	44

Information:

Planarbetet startade 2019-01-10 §3

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)



Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Bergtekniskt och hydrogeologisk utredning - Detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun (Bergab, 2019-04-30)
- PM Geoteknik - Detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun (Inhouse Tech AB 2019-05-23)
- Trafikutredning för detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun (COWI AB, 2019-06-11, rev. 2020-12-02)
- Utlåtande om Fladdermöss inom fastigheten Stockalid 1:4 i Åsa (Calluna AB, 2019-04-30)
- PM - Inventering av fladdermöss i Åsa, Kungsbacka 2019 (Calluna AB, 2019-09-09)
- Biotopskydd, Inventering inför detaljplanearbete vid Åsa (Calluna AB, 2020-04-20)
- Va- och dagvattenutredning för detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun (Dämningsverket AB, 2019-05-17, rev 2020-05-27)
- Bullerutredning för detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Trafikbullerutredning (Cowi, 2020-05-27)
- VA- och dagvatten förprojektering för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun, projekterings PM, (Cowi 2020-06-05, rev. 2021-09-20)
- Arkeologiskt planeringsunderlag, inför detaljplanläggning av fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39, Ölmevalla socken i Kungsbacka kommun, Hallands län, (SWECO 2020-04-25)
- VA- Dagvattenutredning Stockalid och Kläppa, Åsa, (Tyréns 2016-09-16)
- Kapacitetsutredning för Bergbobäcken, (Sweco 2021-03-03)

Bakgrund

Kungsbacka kommun är en attraktiv kommun med ett högt tryck på inflyttning och nya bostäder. Samtidigt har Kungsbacka kommun en ambition att växa som ett hållbart samhälle.

Åsa har som ort en stor attraktionskraft redan idag med badstränder, natursköna områden och möjlighet till att utöva idrott och rekreation. Målet är att samhället fortsatt ska locka året runt genom fler satsningar på strandpromenader och nya park- och naturområden i samband med att samhället växer. Åsas centrum har möjlighet att utvecklas med en mångfald av nya bostäder och företag. Genom etableringen av pendeltägsstation, fler bostäder, företag och möjlighet till hållbara transporter stärks Åsa i regionen.

Kommunen har under åren mottagit flera förfrågningar om exploatering i det aktuella området. Kommunstyrelsen har godkänt ett planprogram för bostäder och förskola för det aktuella området 2018-04-24 §95 som ska ligga till grund för detaljplanearbetet.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2019-01-10 §3 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Stockalid 1:4 och 1:39, i Åsa.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av bostäder och förskola inom Stockalid 1:4 och 1:39. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att minimera påverkan på landskapsbilden. Detaljplanen möjliggör även för en gång- och cykelväg som ansluter till befintligt gång- och cykelnät mot Åsa och Åsa station.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Åsa, söder om Kläppavägen och öster om Åsa station. Planområdet består idag till huvudsak av ett skogsbeklätt bergsparti på cirka 21 hektar. Marken är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 ligger inom utvecklingsområdet för Åsa i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006, aktualiserad 2013. Ny större bebyggelse bör koncentreras inom utvecklingsområdena för att förtäta dessa. På så sätt kan flera kvaliteter av samhällsintresse skapas, bland annat centrumutveckling, förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik och minskat bilberoende, ett lokalt serviceutbud och lokala mötesplatser.

I fördjupning av översiktsplanen för Åsa från 2013 (FÖP13) är visionen att Åsa fortsatt ska vara en levande och livlig del av kommunen. För att uppnå visionen lyfts fyra huvudstrategier fram. Samhället föreslås gå från ett bilberoende till mer hållbara resor, genom en ny pendeltägsstation och förbättrade cykelförbindelser. För att så många som möjligt ska välja hållbara transporter binds den nya stationen ihop med samhället, centrum och stranden genom ett stråk. Att promenera och cykla i Åsa avses vara förstahandsvalet. För att stråket ska bli attraktivt och tryggt och för att Åsa ska få en balans mellan boende och arbetstillfällen föreslås samhället växa i mellanrummet mellan centrum och stationen. Kommunen ställer sig i FÖP13 positiv till att pröva förtätning av bostäder och företag generellt inom Åsa tätort samt inom närliggande Kläppa och Vassbäck. Det aktuella planområdet pekas i FÖP13 ut som ett utredningsområde för bostäder.

Planprogram och detaljplaner

Ett planprogram för bostäder inom Stockalid 1:4, Kläppa 1:12, 1:13, 1:105 mfl. i Åsa godkändes av kommunstyrelsen 2018-04-24 §95.

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. I anslutning till planområdet finns en detaljplan sedan tidigare. Denna gäller för ett befintligt villaområde söder planområdet som detaljplanerades 1969 (Ö49) och senare gjordes ett tillägg till detaljplanen 1991 (Öp77).

Kommunala beslut i övrigt

I Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anges att huvudinriktningen för kommunens expansion ska koncentreras till mittstråket Anneberg, Kungsbacka, Fjärås, Åsa och Frillesås med särskild fokus på Kungsbacka stad. Åsa ska växa med ungefär 45 bostäder per år under denna period.



Flygfoto som visar planområdet (orangemarkering) och dess närområde. (Kungsbacka kommun)

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en skogsbeklädd höjdrygg som sluttar flackt ner mot nordost och har en lite brantare lutning mot sydväst. Marknivån för området varierar och ligger på mellan cirka +16,5 och +29 meter över havet (höjdsystem RH 2000). Marken är kuperad och området är relativt otillgängligt idag. Berg i dagen finns på flera platser i de västra, södra och sydöstra delarna av området.

Hällmarkstallskog dominerar på höjden med inslag av björk. Bitvis förekommer också ek, rönn och asp. Skogen är överlag ung och inga gamla träd förekommer. Flera enbuskar och ett par stenmurar förekommer i skogsmiljöerna vilket vittnar om att området förr kan ha varit mer öppet och använts som betesmark. Inom området finns det också fuktiga partier, ett dike samt ett litet öppet småvatten.

Fastigheten Stockalid 1:39 söder om Ölmevallavägen är iordningställd som tomtmark för bostadsändamål.

Enligt behovsbedömning har området inga särskilda naturvärden, förutom befintligt dike och stenmurar. Bedömning av naturvärden inom planområdet är gjord på plats av kommunekolog. Avsaknaden av värden i dagsläget beror till stor del på att det efter betesdrift tillåtit växa igen på många partier med mycket sly som resultat. Området har potential att utveckla värden på sikt och vid en exploatering bör träd och buskar och växtlighet sparas där så är möjligt.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett tidigare obebyggt område tas i anspråk för ny bebyggelse. Området är kuperat och befintliga markförhållanden kommer att påverkas vid byggnation och anläggning av infrastruktur, så som gator, ledningar och dagvattenhantering.

Grönstruktur och ekosystemtjänster

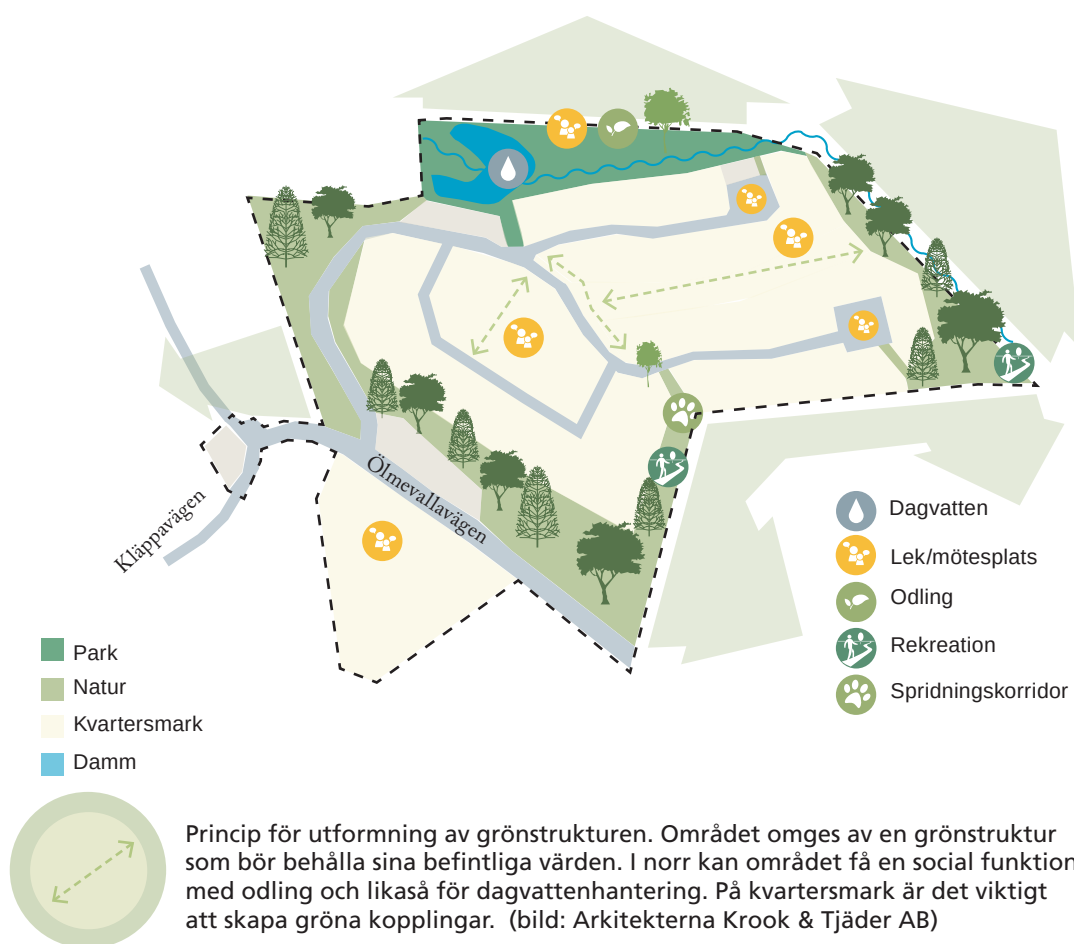
I planförslaget planläggs de centrala delarna som kvartersmark för i första hand bostadsändamål. Omgivande natur sparas och planläggs som NATUR och PARK. Områdets grönstruktur har utformats med utgångspunkten att allmän plats ska samspela med de privata bostadsgårdarna på kvartersmark. Den byggda och naturliga miljön ska erbjuda trygga och tillgängliga offentliga och semi-offentliga platser och stråk, som är attraktivt utformade för att bidra till välbefinnande och sociala möten.

På allmän plats NATUR kan platsens befintliga karaktär och funktion bevaras. Det innebär att skogspartier, berghällar, inslag av ängsmark med mera sparas som viktig del av bostadsområdet som kan nyttjas för spontanlek med mera vilket ger förutsättningar till social interaktion mellan boende. Den öppna ytan norr om diket planläggs som PARK och kan exempelvis användas för gemensam odling och kan utvecklas till en viktig mötesplats.

Befintligt dike utgör en kvalitet och viktig ekologisk funktion i området som ska bevaras, detta regleras genom egenskapsbestämmelse. För att genomföra utbyggnaden enligt detaljplanen kan diketets läge behöva förändras. Vidare föreslås en damm i anslutning till diket som

en del av områdets dagvattenhantering. Öppna dagvattenlösningar kan skapa fler värden i området än att leda, rena och fördröja dagvatten. Ytor som används för dagvattenhantering kan genom grönska (träd, buskar, gräsmattor mm) bidra till flera ekosystemtjänster i form av bland annat en ökad biologisk mångfald, lokal klimatreglering, estetiska värden och luftrening. Ytan kan också planeras för rekreation, lärande och lek därmed användas multifunktionellt.

Den bostadsnära naturen skapar förutsättningar för möten och aktivitet. Gröna korridorer möjliggör för artspridning och för människor att röra sig genom området i naturen vilket bidrar till sinnliga upplevelser och rekreation, vilket är positivt för hälsan.



Landskapsbild och rekreation

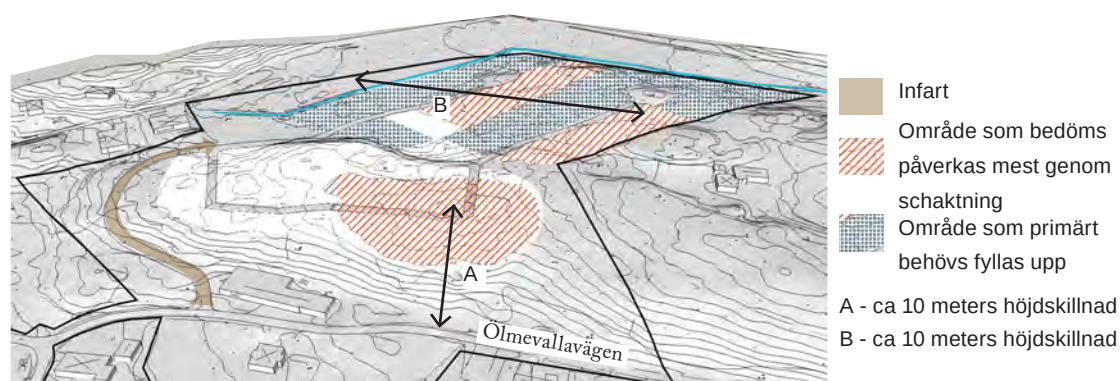
Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden.

Planförslag

Planförslaget har påverkan på landskapsbilden då det ligger i gränslandet mellan det öppna odlingslandskapet och skog. Beroende på hur området exploateras kan landskapsbilden komma att påverkas i varierande grad. Planområdet gränsar i nordväst och söder till befintliga bostadsfastigheter och i nordöst gränsar det till äldre odlingslandskap.

Branta partier har undantagits bebyggelse och infarten till området har utformats för att begränsa terrängpåverkan och föreslagits i ett läge där påverkan på landskapsbilden bedöms vara som minst.

Inom området kommer det behövas schaktas och fyllas för att skapa tillgänglighet. Markarbetena kommer att påverka platsen och genomförandet av detaljplanen innebär en helt förändrad markanvändning i området. Genom föreslagna planbestämmelser som reglerar omfattning av bebyggelsen och gatans placering är den sammantagna bedömningen att planens genomförande inte har en negativ inverka på landskapsbilden. Befintliga träd kommer behöva tas ner inom kvartersmark för att ge plats åt bebyggelsen. Nyplantering är värdefullt för området. Av stor betydelse har markområdet som planläggs som allmän plats NATUR i sluttningen ner mot Ölmevallavägen. Här bör befintliga träd sparas i så hög utsträckning som möjligt för att skapa en grön ridå. Ny bebyggelse som möjliggörs i två våningar kommer därmed att delvis döljas bakom träden.



Principskiss över hur området kommer att påverkas. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)



Perspektiv från Åsa station över föreslagna bebyggelse. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressena för rörligt friluftsliv och högexploaterad kustzon enligt MB 4 kap 1,2 och 4 §§.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos eller i kommunens databas/GIS-lager. Det närmaste området där det finns risk för föroreningar enligt Länsstyrelsens databas ligger i närheten av ett avloppsreningsverk strax norr om Åsa station.

Radon

Översiktliga mätningar av radongashalten i marken och gammastrålningen av berghällarna har utförts i cirka 60 punkter inom aktuellt planområde. Mätningarna utfördes den 2019-05-21 och redovisas i *PM Geoteknik - Detaljplan, exploatering av bostäder och förskola inom fastigheten Stockalid 1:4, Bilaga 2* (Inhouse Tech 2019-05-23). Mätningarna visar att marken klassificeras som låg- till normalradonmark med uppmätta värden på radongas inom intervallet av 1-10kBq/m³ och uppmätta värden på gammastrålning inom intervallet av 0,11–0,15 µSv/h.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat. Detta regleras ej genom planbestämelse men följs upp i kommande skeden.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Sweco, 2020-04-25. De översiktliga kart- och arkivstudierna visade att området till största delen varit utmark. Det förklaras av områdets topografi och bergiga karaktär. Fältarbetet verifierade den bilden. Inga nyfynd av fornlämningar gjordes vid arbetet. Sweco bedömer att några ytterligare arkeologiska åtgärder inte är nödvändiga.

Geotekniska förhållanden

I arbetet med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram *PM Geoteknik - Detaljplan, exploatering av bostäder och förskola inom fastigheten Stockalid 1:4*, (Inhouse Tech 2019-05-23) samt en *Bergtekniskt och hydrogeologisk utredning - Detaljplan för bostäder inom fastigheterna Stockalid 1:4 m.fl i Åsa, Kungsbacka kommun* (Bergab, 2019-04-30). Jordlagren i norra delen av området består generellt av mulljord, mullhaltig sand alternativt torv i anslutning till lokalt blötområde. I de centrala, södra och östra delarna av området återfinns berg i dagen och berg med ett tunt jordtäckte. Den dominerande geologin är berg i dagen med varierande höjdryggar.

Bergarten i området består av en grå till rödgrå, tonalitisk till granodioritisk gnejs som genomslås av ljusare fältspatädror. Foliationen stryker i sydöstlig riktning och har en lutning på mellan 20–40° åt sydväst (Bergab, 2019-04-30).

Enligt den geotekniska utredningen (Inhouse Tech 2019-05-23) bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering. Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande då området huvudsakligen består av fast mark eller berg i dagen. Lokalt förekommer områden med lösare jord, såsom torv, gyttja och lera med små mäktigheter

ovan fast mark. Vid detaljprojektering av grundläggning rekommenderas bergbesiktning och utredning av behovet av bergschakt och riskanalys för eventuellt bergsprängning utföras.

Enligt framtagna Bergtekniskt och hydrogeologisk utredning (Bergab 2019-04-30) är berget i området generellt sprickfattigt. Inga rasbranter har påträffats. Bedömningen är att inga bergförstärkande åtgärder behövs i dagsläget. Berget sluttar aningen brantare mot Ölmevallavägen och det ligger lösa block i delar av slänten. Dock bedöms blocken ligga stabilt i dagsläget. Vid eventuell schaktning i området mot Ölmevallavägen bör en viss försiktighet vidtas för att inte blocken ska förlora sitt stöd och komma i rörelse. Efter eventuell bergschaktning bör en ny besiktning göras för att bestämma om bergförstärkning behövs.

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet bedöms kunna utföras med platta på mark, plintar eller grundsulor på packad fyllning ovan berg. Inom den norra delen förekommer organisk jord som skall schaktas och ersättas med packningsbart material som är lämpligt för grundläggning av byggnader, vägar och andra anläggningar. Kompletterande geotekniska undersökningar är aktuellt att utföra i yttre delarna av detaljplaneområdet, invid Kläppavägen, sydöstra delen av Ölmevallavägen och norra delen där terrängen är lägre och förekomst av lösare jordlager kan förekomma.

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Hydrologi

Beträffande de hydrogeologiska förutsättningarna i området redovisar *Bergstekniskt och hydrogeologisk utredning - Detaljplan för bostäder inom fastigheterna Stockalid 1:4 m.fl i Åsa, Kungsbacka kommun* (Bergab 2019-04-30) att grundvattenbildningen i området är begränsad till följd av att planområdet består av sprickfattigt berg i dagen. I planområdets norra del, med något större jorddjup, är det inte heller troligt att grundvattenbildning av större betydelse äger rum då jordtäcket är tunt och till största del består av lera. Det är därför inte troligt att de hårdgjorda ytor som exploateringen medför kommer att påverka områdets grundvattennivåer i jord eller berg så att det innebär några konsekvenser för allmänna eller enskilda intressen.

Energibrunnar och privata vattentäkter i anslutning till planområdet är belägna lägre i topografin än planområdet och grundvattenytan i berget där brunnarna finns ligger generellt långt under markytan. Med hänsyn till brunnarnas djup och placering är det högst osannolikt att de skulle påverkas av eventuell plansprängning och exploatering av området.

Planförslag

Rekommendationerna i de hydrologiska utredningarna ska följas.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Åsas befolkning uppgår till cirka 6400 invånare och är en populär sommarort som besöks av tillresta under främst sommarhalvåret. Ortens befolkningsdemografi skiljer sig något mot Sveriges, med en högre andel unga. Cirka 10 % av invånarna i Åsa är utrikesfödda och 87% av befolkningen är sysselsatta i arbete. Andelen högskoleutbildade är över 40 %.

Majoriteten av invånarna bor i eget hus/ villa. I Åsa tätort bor cirka 20 % av invånarna i hyresrätt.

Vid senaste riksdagsvalet 2018 var valdeltagandet något lägre i Åsa i förhållande till valdeltagandet i Kungsbacka kommun och landet i stort.

Valdeltagandet i området var lägre jämfört med Kungsbacka kommun (91,8%). I valdistriktet Åsa Centrum gick 82,9 % och röstade och i valdistriktet Ölmevalla östra röstade 88,49 % av de valberättigade i förra riksdagsvalet 2018.

Vardagsliv

I Åsa finns ett antal förskolor, två stycken grundskolor, Åsaskolan och Åsa Gårdsskolan, en vårdcentral och ett äldreboenden och två gruppboendestäder. I anslutning till vårdcentralen finns ett apotek. Vid Åsaskolan ligger ortens bibliotek. Avståndet från planområdet till närmsta skola, Åsa Gårdsskolan, är cirka 2 kilometer.

I Åsa finns ingen kommunal lekplats eller parkanläggning. Däremot finns flera badstränder inom orten varav Vita Sand är den största och mest centralt belägna. Beträffande rekreation och möjlighet att utöva sportaktiviteter finns ett idrottscenter vid Åsaskolan och en idrottsanläggning vid Åsa IP.

Trygghet

Planområdet utgörs till stora delar av natur i dagsläget och den främsta frågan gällande trygghet inom planområdet rör trafiksituationen utmed Ölmevallavägen och Kläppavägen. Båda vägarna är smala och alla trafikslag rör sig inom samma smala utrymme.

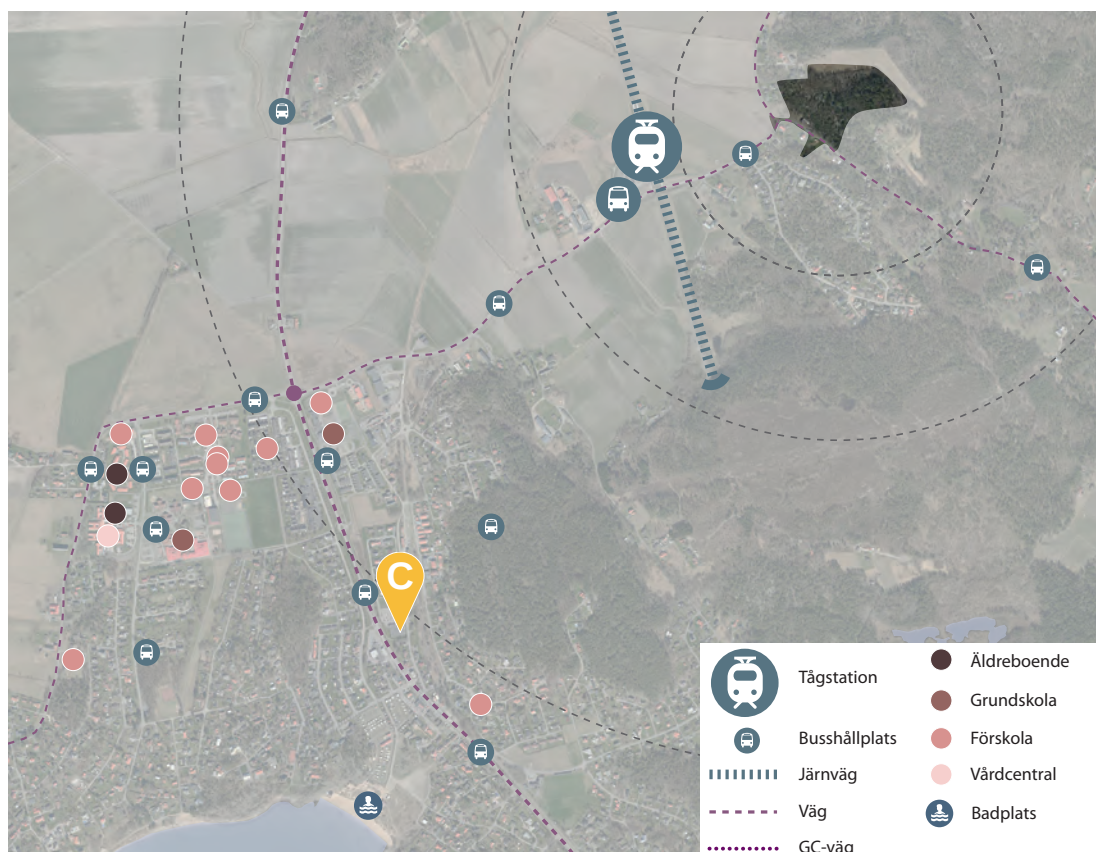
Mobilitet

Möjligheten att röra sig till och från området med annat färdmedel än bil är i dagsläget begränsat, framförallt kopplat till ovan nämnda brister gällande trafikmiljön. Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 250 meter västerut och trafikeras med ett fåtal turer per dag. Åsa station ligger cirka 500 meter västerut från planområdet och trafikeras av Öresundståg mot Kungsbacka, Göteborg, Varberg och Halmstad samt av Västtåg mot Kungsbacka, Göteborg samt Varberg. Trafikering sker främst under vardagar och ett fåtal turer på helgdagar.

Strax söder om korsningen Kläppavägen/ Ölmevallavägen börjar en separat gång- och cykelväg som leder till Åsa station och Åsa centrum.

Samvaro

Planområdet utgörs till största del av naturmark och det finns inte idag några ytor eller platser inom området som används för möten eller samvaro. I Åsa bedrivs daglig verksamhet för äldre, Kommunens träffpunkt.



Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

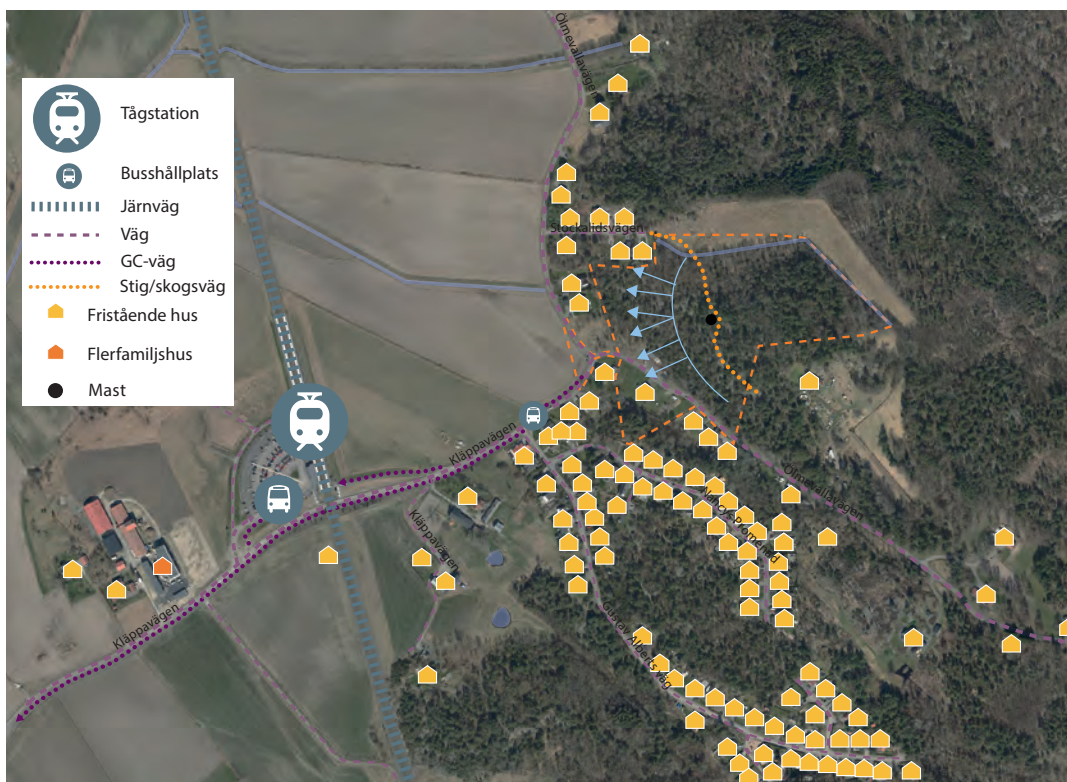
Planområdet är i stort sett obebyggt. Söder om Ölmevallavägen finns idag ett bostadshus på fastigheten Stockalid 1:39 och i slänten på Stockalid 1:4 finns en lada som står oanvänd.

Kring planområdet finns spridd bostadsbebyggelse utmed Ölmevallavägen och Stockalidsvägen samt i skogspartierna kring vägen. På höjden söder om korsningen Kläppavägen/Ölmevallavägen finns ett sammanhållet villaområde med cirka 80 befintliga småhusfastigheter.

Inom planområdet på fastigheten Stockalid 1:4 i finns en fackverksmast med tillhörande teknikbyggnad. Masten är cirka 30 meter hög och används för telefoni. Ägare till anläggningen är företaget Tre. Masten kommer att flyttas till ett nytt läge, dock föranleder inte mastens utrustning några skyddsavstånd till bostadsbebyggelse då sändarna sitter på cirka 30 meters höjd.

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns i dag ingen kommersiell service. I Åsa samhälle finns bland annat dagligvaruhandel, bensinstation och bageri. Kommunal service i form av förskola, grundskola, vårdcentral, äldreboende finns på orten.



Analyskarta som visar hur planområdet kopplar an till befintlig bebyggelse. Befintligt i området är masten och en mindre väg upp dit. Planområdet har fina utblickar mot omgivande landskap, vilket pilarna markerar. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Nya bebyggelsens placering och utformning

Områdets topografi skapar goda förutsättningar för utblickar mot havet och odlingslandskapet i väster. Strukturen bygger på två mindre och en större grannskap. Området är utformat längs två bostadsgator i öster och ett område på den västra höjden, där gatan möjliggör för rundkörning. Respektive delområde kan utformas med varierad bebyggelse för att tillgodose olika gruppers önskemål om bostad. I områdets östra del möjliggörs byggrätter för att uppföra radhus, parhus och kedjehus. Inom den västra delen möjliggörs byggrätter för att uppföra parhus, kedjehus samt flerbostadshus.

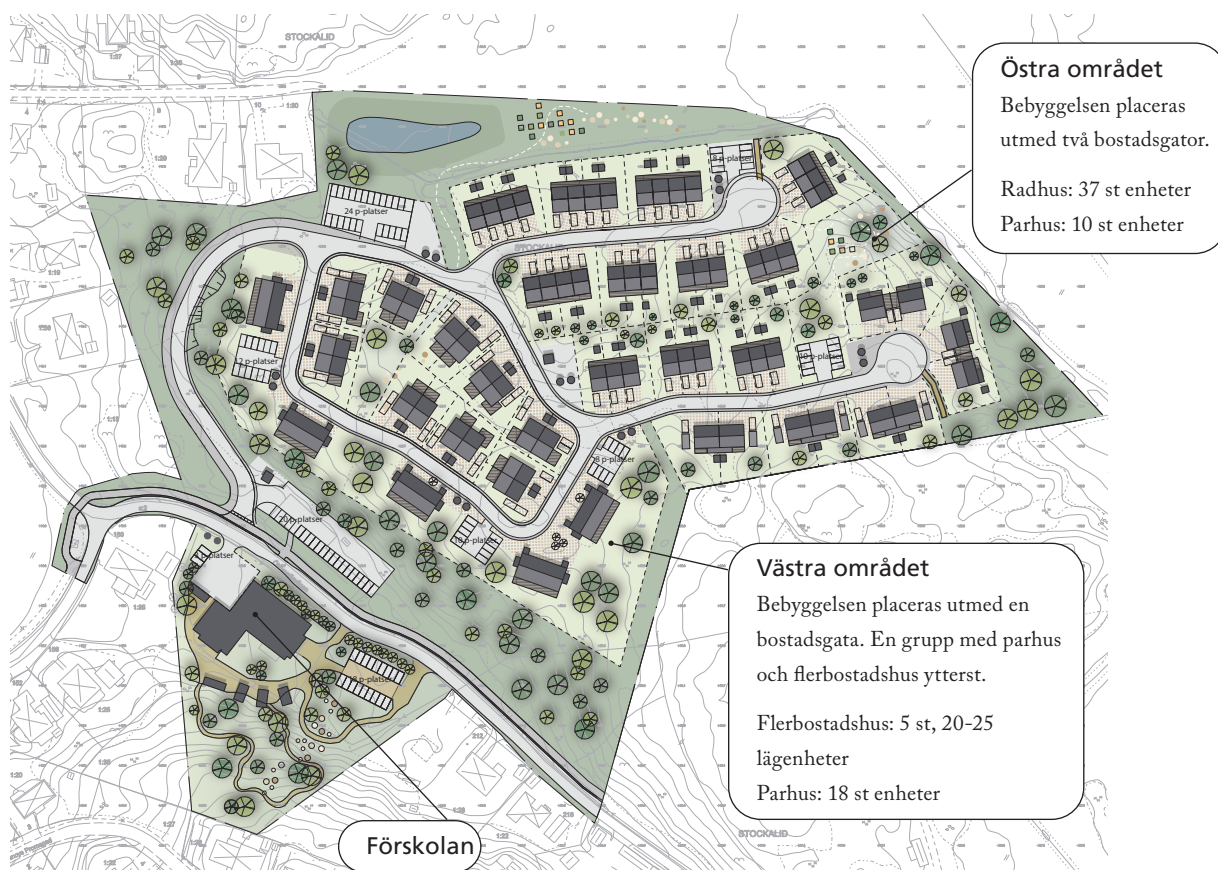


Illustration över föreslagen exploatering. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Bostadsbebyggelsen regleras genom byggnadsarea (BYA) vilket är det fotavtryck som byggnationen har på marken och en total byggnadsarea (BYA) för att reglera möjligt antal tillkommande bostäder. Byggnadsarea ska fördelas proportionerligt per huvudbyggnad, vilket regleras genom planbestämmelse.

I detaljplanen regleras radhus med en minsta fastighetsstorlek till 170 kvadratmeter. Radhus får uppföras med max 65 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) per huvudbyggnad. För parhus och kedjehus får huvudbyggnad uppföras till max 100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) inom östra området respektive 85 kvadratmeter inom det västra. Minsta fastighetsstorlek är 400 kvadratmeter för parhus och kedjehus i östra området respektive 250 kvadratmeter i västra.

För komplementbyggnader så som carport, förråd, växthus, miljöhus, med mera samt transformatorstationen regleras totalhöjd i plankartan till 4,0 meter. Komplementbyggnader till småhusbebyggelse får uppföras till max 35 kvadratmeter inom det östra området resp. max 30 kvadratmeter inom det västra för parhus, kedjehus. Komplementbyggnader för radhus får vara max 20 kvadratmeter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.

Huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från allmän plats. Minsta avstånd till fastighetsgräns mot kvarteretsmark för huvudbyggnad är 2,0 meter, alternativt får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Garageport placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gatan för att möjliggöra biluppställningsplats framför port.

Planområdets yta är begränsad och en förtätning av området utöver föreslagen exploatering genom uppförande av så kallade attefallskomplementbyggnader eller attefallskomplementbostadshus och inredning av ytterligare lägenheter inom området som avses för småhusbebyggelse skulle kunna leda till negativa konsekvenser för området och även innebära olägenheter för boende i området framförallt avseende skuggning och att ytor avsedda för utevistelse tas i anspråk. En generell planbestämmelse om en utökad lovplikt införs därför gällande möjligheten att uppföra eller bygga till komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter, så kallat attefallshus, samt att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.

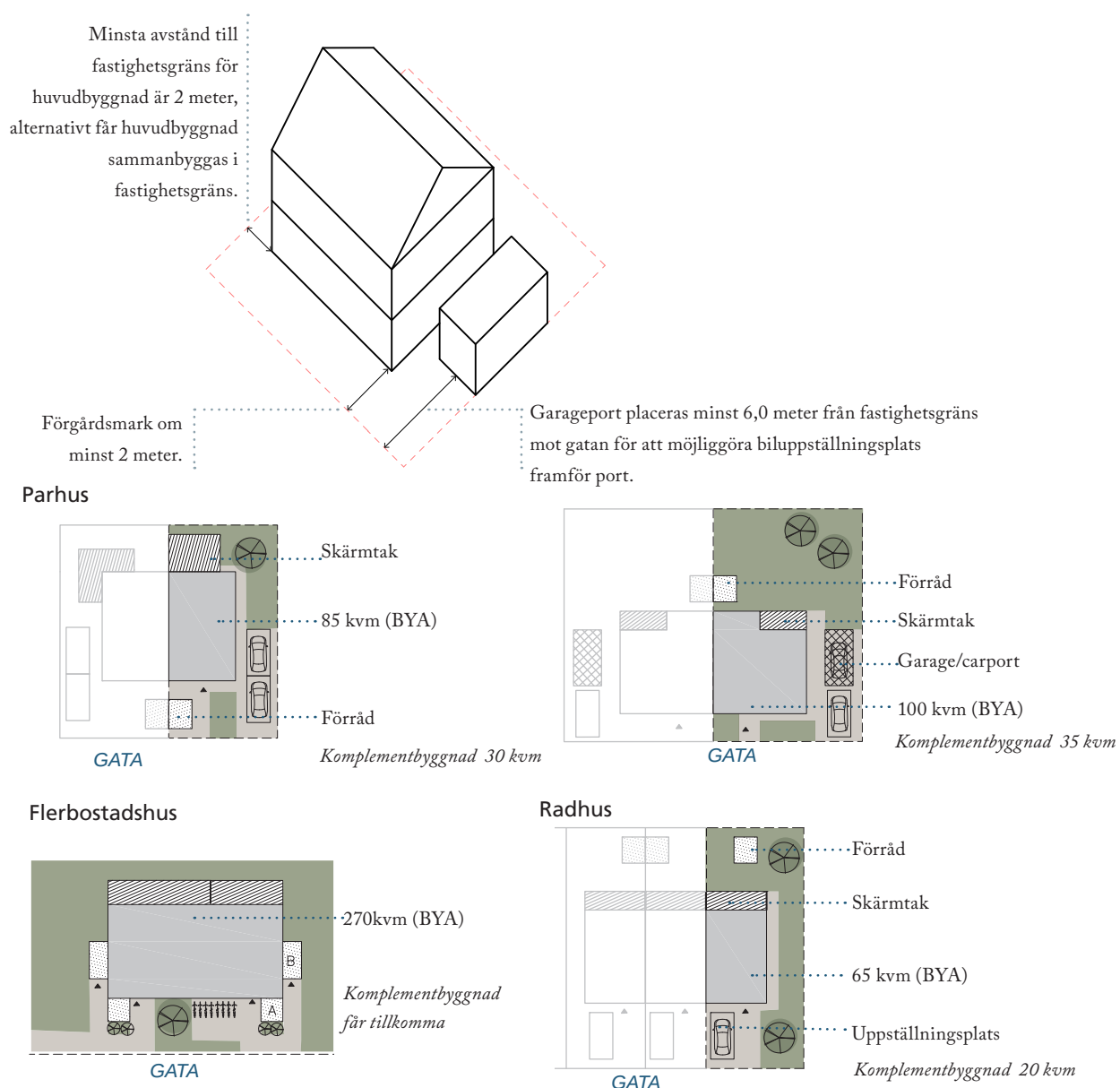


Illustration över möjlig exploatering. Princip för radhus/parhus/kedjehus och flerbostadshus placering på fastigheten. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Östra området

Småhusen kan uppföras till en högsta nockhöjd 9,0 meter och en byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket motsvarar ett hus i två våningar med möjlighet till souterräng.

Höjdsättningen på den nordöstra och sydöstra vägen påverkar marken och höjdskillnaden däremellan. I nuläget skiljer sig markhöjden cirka 5-7 meter. Eventuella slänter ska hanteras inom området för allmän plats GATA. I vissa fall klaras 1:3 och i andra krävs lutning 1:2 för att ta upp höjdskillnaderna.

När marken omarbetas kan platsen mellan bebyggelsen i norr och söder utformas så att höjdskillnaden tas upp på ett anpassat sätt. Med fördel skapas en grönskorridor med träd och buskar som kan fungera som en avgränsning mellan de två områdena.

Västra området

Flerbostadshusen kan uppföras till en högsta nockhöjd om 9,5 meter och en byggnadshöjd om 7,5 meter. Detta motsvarar ett hus i två våningar med möjlighet till souterrängplan. Flerbostadshus ska placeras med långsidan mot allmän plats GATA.

Småhusen kan uppföras till en högsta nockhöjd 9,0 meter och en byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket motsvarar ett hus i två våningar med möjlighet till souterräng.

I den västra delen kommer skillnaden på vägarnas höjder att påverka husens placering i landskapet. Eftersom området är kuperat kommer det krävas att höjdsättning av kvartersmark och allmän plats samspelar för att ge förutsättningar till en så bra helhet som möjligt för byggnationen.

Generellt finns utrymme att ta upp höjdskillnader genom slänter. I vissa partier kan dock stödmurar vara att föredra.



Referensbilder för radhusen och flerbostadshusen.



Utbildningslokaler

Söder om Ölmevallavägen ges en byggrätt för en förskola med plats för upp till 120 barn. En förskola är positivt för närområdet och ska utformas med goda utomhusmiljöer, som en grund för barns inläring och utveckling, samt även vara hållbart integrerad i planområdet. Erforderliga ytor avseende utevistelse bedöms finnas.

Kommunens koncept för utbildningslokaler ger riktlinjer för friyta med 30 kvadratmeter per barn, vilket för 120 barn ger ett behov av friyta på 3600 kvadratmeter. Tillgänglig förskolegård är cirka 3900 kvm. För att säkerställa ljudnivån på förskolans gård får riktvärden för buller från väg- och spårtrafik för nya friytor max vara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom förskolegården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Norr om Ölmevallavägen finns möjlighet att anlägga parkering och kompletmentbyggnader för förskolan i första hand.

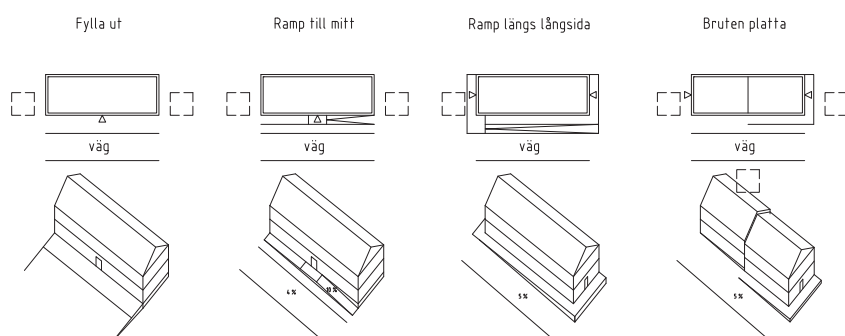
En byggnad möjliggörs mednockhöjd på 12,0 meter vilket motsvarar två våningar. Största sammanlagda exploatering är 1000 kvm byggnadsarea (BYA). Komplementbyggnader som exempelvis förråd eller garage får uppföras utöver detta. Fastigheten kan även nyttjas för bostadsändamål vilket skapar en flexibilitet över tid.



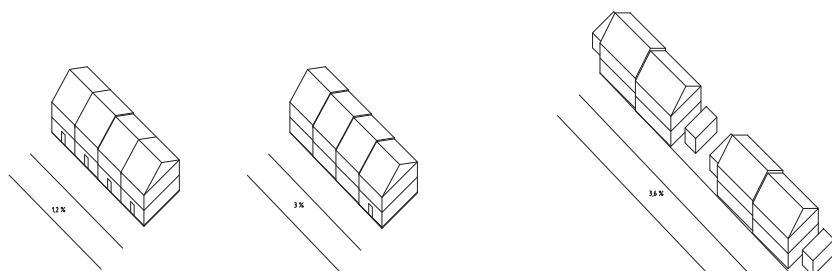
Vybild som visar bebyggelsen ur ett flygperspektiv. (bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Terränganpassning och tillgänglighet

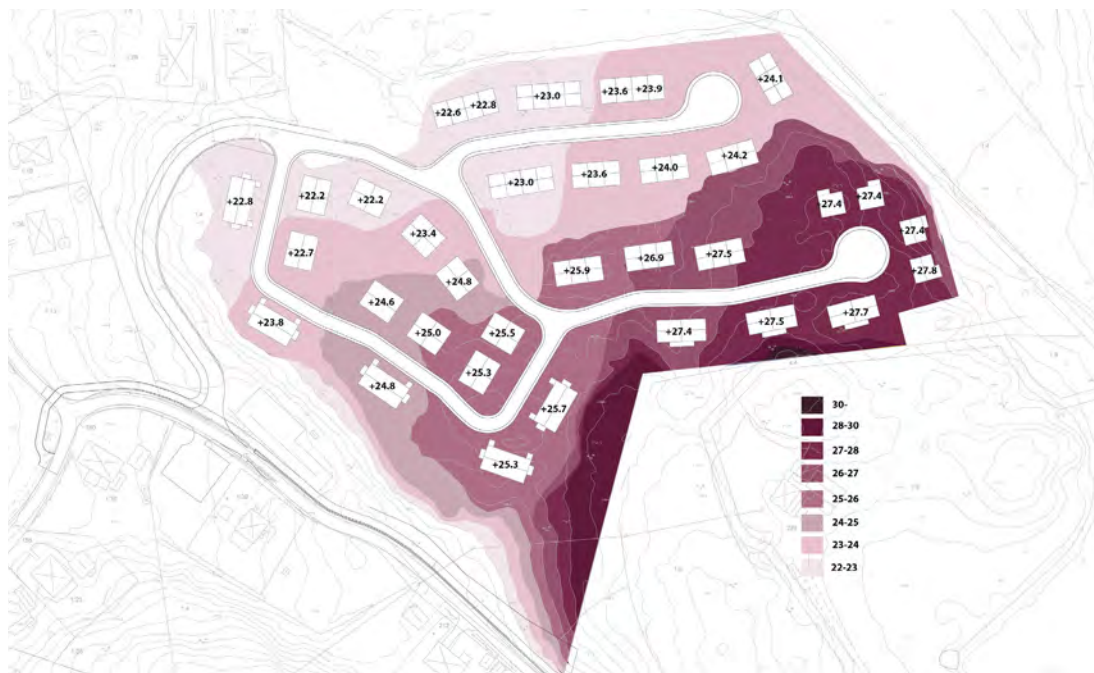
Förslaget syftar till att anpassa ny bebyggelse så mycket som det är möjligt till befintlig terräng för att ge minst negativ påverkan. Analys av området visar att gatorna kommer kunna få en lutning upp till 5%. Beroende på lutning och höjdförhållanden kan höjder tas upp genom olika principer för bebyggelsen, se principer nedan. Det är fördelaktigt att välja den lösning som för platsen ger minst negativ påverkan. Vilken lösning som väljs är beroende på gatans lutning och entréers placering. I vissa fall kan det vara möjligt att enbart fylla ut mot gata. I andra fall kan det vara möjligt att anlägga ramper och använda förhöjda socklar för att skapa tillgängliga entréer, dessa bör utformas med särskild omsorg. Där det är större lutningar kan det vara positivt att förskjuta golvplattan i två höjder. Det är möjligt att trappa husen, antingen mellan varje hus eller efter ett givet antal. Där det är mer lutning är det möjligt att även trappa mellan fastigheterna med hjälp av stödmurar eller släntningar.



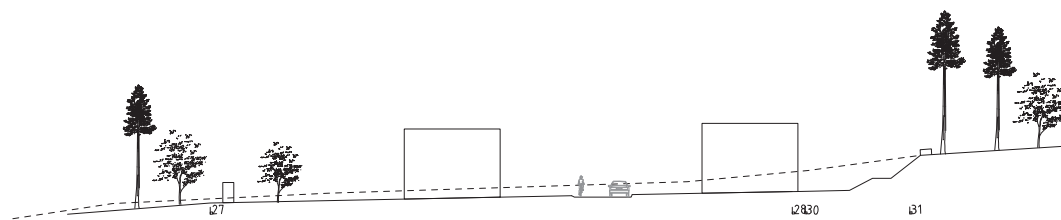
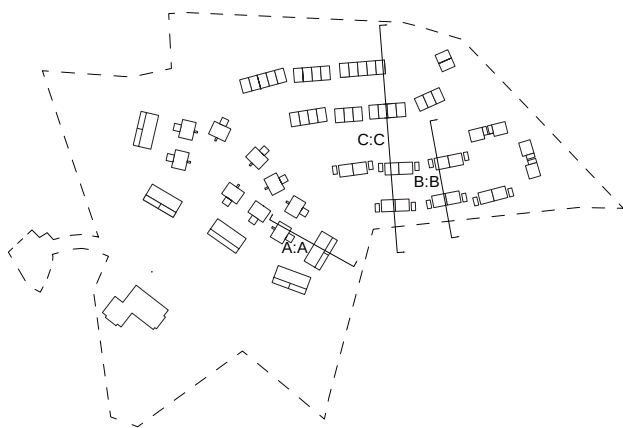
Principer höjder - flerbostadshus, (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)



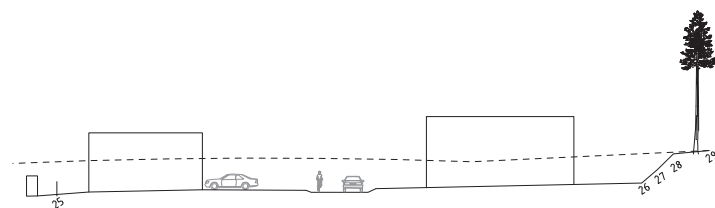
Principer höjder - radhus och parhus, (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)



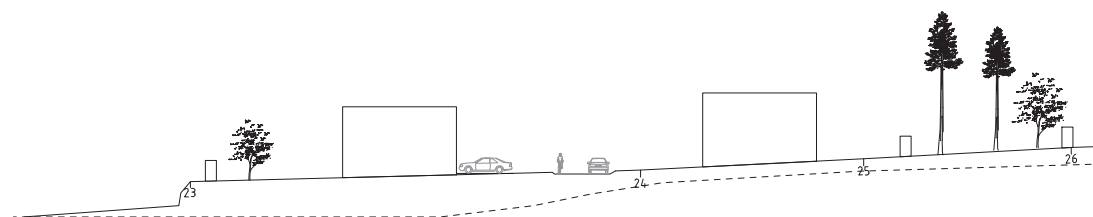
Exploateringsförslaget och förslag på principer för nya markhöjder och förslag på färdigt golv-nivåer för att anpassa området till landskapet samt möjliggöra för tillgänglighet. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)



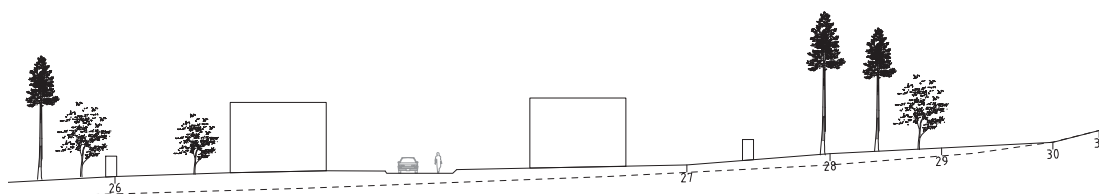
Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C (del 1)



Sektion C-C (del 2)

(Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

21 Mars

kl 9



kl 12



kl 17



21 Juni

kl 9



kl 12



kl 17



21 December kl 12



Solstudier

Solstudien visar att det är goda solförhållanden inom området. De offentliga rummen i de centrala delarna av området får solljus hela året.

Planförslag

Detaljplanen innebär att området tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse samt förskola. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att minimera påverkan på landskapsbildningen. Bebyggelsen grupperas längs två gator i den östra delen samt inom ett större sammanhängande område på höjden i den västra delen. Exploateringsgraden möjliggör för drygt 80-85 bostäder. Illustrationen redovisar 85 bostäder fördelat på 37 radhus, 28 parhus och 20 lägenheter i fem flerbostadshus.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet utgörs till stora delar av natur i dagsläget och den främsta frågan gällande trygghet inom planområdet rör trafiksituationen utmed Ölmevallavägen och Kläppavägen. Båda vägarna är smala och alla trafikslag rör sig inom samma utrymme.

Inom området har marken stora lutningar vilket ställer krav på anpassning för att uppnå god tillgänglighet.

Planförslag

Bebyggelsen och den föreslagna dispositionen för området skapar goda förutsättningar för ett tryggt och tillgängligt område för de boende. Möjlighet att tillskapa både privata och halvprivata ytor möjliggörs.

Tillkommande bebyggelse ska uppfylla gällande tillgänglighetslagstiftning, vilket granskas i bygglovsskedet. Tillgänglig uteplats ska finnas. Möjlighet att anlägga tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till entrén finns.

Planförslaget innebär ett tillskott av nya boendeformer inom ett område som domineras av enfamiljshus, vilket kan leda till en större mångfald och även en omflyttning. Detaljplanen möjliggör även för uppförande av en förskola i området vilket underlättar för vardagslivet och som kan bidra till att skapa möten mellan människor i området.

Detaljplanen möjliggör för en förbättrad trafiksituation jämfört med dagens situationen. En utbyggnad av gång- och cykelvägen som idag slutar strax söder om området samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid korsningen Kläppavägen/Ölmevallavägen kommer att bidra till en förbättrad upplevelse av trygghet samt att möjliggöra för en ökad mobilitet.

Inom området föreslås att ytor planläggas som allmän plats NATUR, eller PARK vilket skapar goda möjligheter för att anordna mötesplatser. Även på kvartersmakt finns möjlighet att anlägga gemensamma platser för vistes. Exempelvis odling, grillplats eller dylikt. Möjlighet att uppföra lekplats och liknande i området finns, vilket kan bidra till att skapa möten mellan människor. Gemensamma platser bidrar till trivsel och trygghet. Planförslaget medger möjlighet att bygga en förskola med en gård som kan användas av allmänheten på kvällar och helger.

Det är viktigt att arbeta med belysning i området och att skapa trygga miljöer på de allmänna platserna i området, inte bara utmed gator utan även vid platsbildningar på allmän plats.

Gator och trafik

Biltrafik

Det finns inte några vägar inom planområdet på bergspartiet norr om Ölmevallavägen, mer än en mindre skogsväg som leder upp till masten som ligger centralt på höjden.

Den statliga vägen Ölmevallavägen, väg 913, passerar väster om planområdet. Ölmevallavägen går mellan Varbergsvägen (väg 939) och Landavägen (väg 910) och är enfälthetig väg med dubbelriktad trafik och hastighetsgräns 50 kilometer i timmen (km/h). Bredden på vägen är mellan 4-4,5 meter, vilket tillåter möte mellan personbilar i låg hastighet. Närmaste mötesficka är belägen drygt 100 meter norr om trevägskorsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen. Vid planområdet uppmättes på Ölmevallavägen år 2018 en årsdygnstrafik (ÅDT) på 280 fordon (Trafikverket, 2019).

Kläppavägen går mellan Ölmevallavägen och cirkulationen Kläppavägen/Varbergsvägen/Ölmanäs ringväg i väst. Söderut från cirkulationen nås centrala Åsa. Kläppavägen är även den statliga och har vägnummer 912. Vägen är i öster en enfälthetig väg med dubbelriktad trafik och har en bredd på cirka 4 meter. Strax väster om järnvägen blir den en tvåfältig väg med en bredd på cirka 6 meter. Skyltad hastighet på Kläppavägen är 50 km/h. Trafikmätningar från år 2018 på Kläppavägen, i närheten av planområdet, visar på en ÅDT på 630 fordon (Trafikverket, 2019).

Trevägskorsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen har idag otydliga väjningsförhållanden. Sikten bedöms som låg och i anslutning till korsningen, mot Kläppavägen, finns en utfart från en bostad.

I närheten av planområdet finns även Stockalidsvägen, vilken ansluter till Ölmevallavägen knapp 200 meter norr om trevägskorsningen. Stockalidsvägen är en grusväg och fungerar som tillfartsväg till befintliga fastigheter. Det finns även några mindre grusvägar till befintliga bostäder i närheten av planområdet.



Området sett från korsningen Kläppavägen Ölmevallavägen.

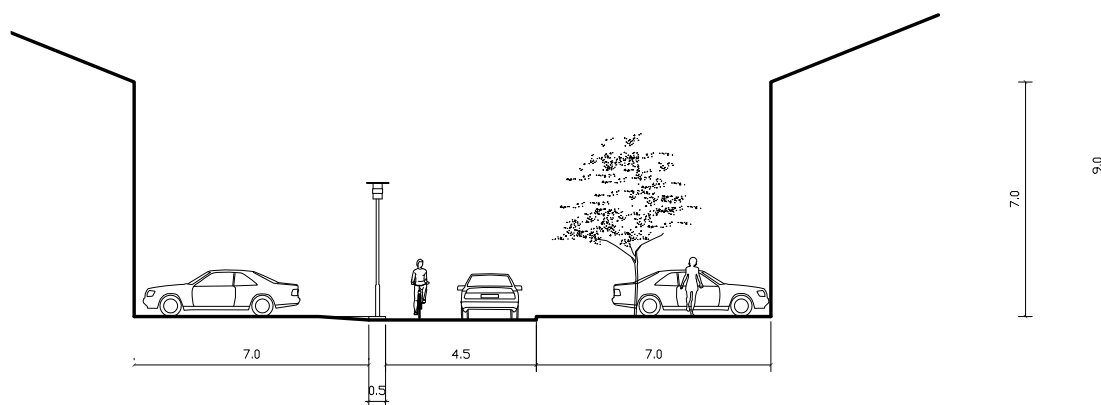
Planförslag

Planområdet föreslås få en anslutning till Ölmevallavägen med en ny korsning som anläggs cirka 60 meter öster om trevägskorsningen med Kläppavägen. Den nya väganslutningen föreslås få en förhöjd, hastighetssäkrad, gång- och cykelpassage, som övergår i en ny gång- och cykelväg som löper parallellt med Ölmevallavägen.

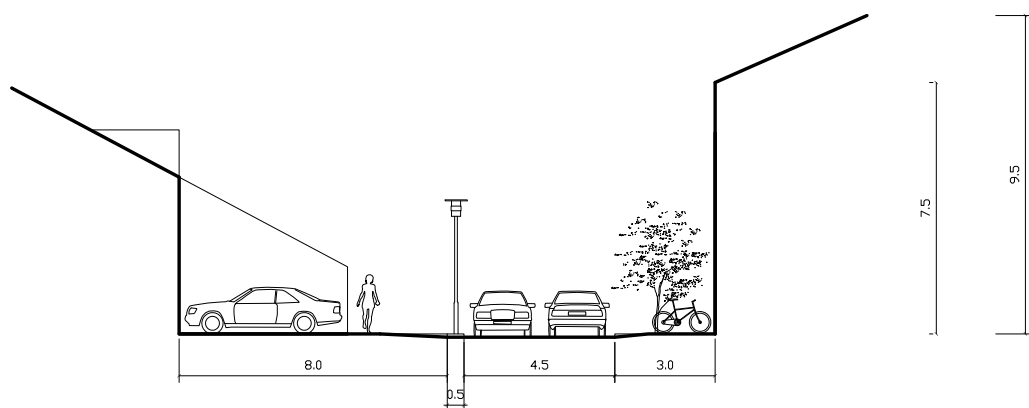
Sektionsbredden på anslutningsvägen föreslås bli 9,5 meter, fördelade på en 5,5 meter bred körbana och en 3 meter bred gång- och cykelbana, separerad med kantsten samt slänt. Inne i området på bostadsgatorna är sektionbredden 7 meter, vilken inrymmer körbana om 4,5 meter samt 2,5 meter utrymme för belysning samt eventuella slänter. Denna bredd bedöms som tillräckligt på grund av de mycket låga trafikflödena. En smalare gatusektion inbjuder också till lägre hastigheter på biltrafiken. Gång och cykling sker i blandtrafik.

Sikten i den nya korsningen vid Ölmevallavägen säkerställs genom siktröjning av vegetation inom sikttriangeln. Ekonomibyggnaden öster om anslutningsgatan kommer att rivas, och därmed inte orsaka några siktproblem.

Lutningen på den nya infartsgatan kommer att uppgå till cirka 5 %. När infartsgatan kommer upp i bostadsområdet ges utrymme för uppförande av ett mindre skydd/mur som kan hindra eventuella störningar av exempelvis ljus och visst buller från trafiken.



Sektionen visar princip för kvartersgatan genom småhusområdet. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)



Sektionen visar princip för kvartersgatan vid parhusen och flerbostadshusen. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Ölmevallavägen

Trafikalstringen från bostadsområdet och förskolan innebär en relativt stor ökning av trafiken på Ölmevallavägen, dock från mycket låga nivåer. Ökningen av trafik på Ölmevallavägen bedöms inte innebära att trafiksäkerhetshöjande åtgärder behöver genomföras, då den totala årsdygnstrafik (ÅDT) fortsatt är låg. Framkomligheten till området behöver förbättras då Ölmevallavägen idag har en förhållandevis smal sektion, cirka 4-4,5 meter. En uppbreddning till 6,0 meter mellan Kläppavägen och den nya infarten till exploateringsområdet och förskolan förordas. En breddning ger bättre förutsättningar för trafiken genom att exempelvis förenkla möte mellan fordon. Den nuvarande vägbredden innebär att två fordon i storlek buss eller lastbil inte kan mötas på vägen, och även mindre fordon kan ha problem att mötas i anslutning till korsningen med Kläppavägen, då Ölmevallavägen här svänger.

Detaljplanen möjliggör för breddning längre öster ut längs Ölmevallavägen. Detta för att ta höjd och tillgodose en eventuell framtida breddning för att kunna hantera ökade trafikmängder som kan genereras av framtida utbyggnadsplaner öster om planområdet samt möjliggör för en utökad framtida linjetrafik utmed Ölmevallavägen. Detaljplanen säkerställer att vägen kan breddas till 6,0 meter. Breddningen föreslås ske norr ut.

Korsningen Kläppavägen/Ölmevallavägen

I samband med exploateringen föreslås även mindre åtgärder på korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen. Främst för att tydliggöra väjningsförhållandena i korsningen. Därför föreslås att korsningen regleras med väjningsplikt från Ölmevallavägens östra anslutning. Det norra hörnet av korsningen kan behöva röjas från vegetation för ökad sikt och trafiksäkerhet.

På grund av den skarpa kurvan bedöms hastigheterna i korsningspunkten vara relativt låga, men den befintliga transformatorstationen i anslutning till korsningen riskerar att försämra sikten. För att uppmärksamma bilisterna på den nya cykelpassagen föreslås vägmärke som varnar för cykel- och mopedtrafik sättas upp inför korsningen. För att öka trafiksäkerheten ytterligare bör en hastighetssäkring av passagen övervägas.

Några kapacitetsproblem bedöms inte uppstå på grund av de låga trafikflödena på såväl Ölmevallavägen som den anslutande vägen. Vid utbyggnad av förskolan och bostadsbebyggelsen behöver vägen breddas mellan korsning och fram till den nya infarten till exploateringsområdet. Utrymme för en breddning föreslås i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Ölmevallavägen har inte någon separerad gång- och cykelväg, utan fotgängare och cyklister hänvisas till blandtrafik. Utmed Kläppavägen finns idag en gång- och cykelväg, vilken går via Åsa station och slutar strax innan korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen. Gång- och cykelvägen kopplar samman Kläppa med Åsa. Förbindelsen mellan Kläppa och Åsa går via Kläppavägen och Varbergsvägen, men den närmsta sträckan är att åka Kläppavägen-Åsa stationsväg. Enligt Kungsbacka kommuns gång- och cykelplan från 2018 går den mest genå vägen mellan Kläppa och Åsa centrum via lokalvägnätet. I gång- och cykelplanen beskrivs även att det finns planer på att skapa ett starkare och säkrare gång- och cykelnät som förbinder Kläppavägen med banvallen som fortsätter ner mot Frillesås.

Gång- och cykelvägen utmed Kläppavägen är även en del av Kattegattleden och leden fortsätter norrut på Ölmevallavägen. I gång- och cykelplanen uttrycks att en gång- och cykelväg bör byggas utmed Varbergsvägen och att Kattegattleden då bör gå via Varbergsvägen, istället för att gå längs Ölmevallavägen.

Det finns inte några kända informella gång- och cykelstråk inom planområdet.

Planförslag

En förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen längs Kläppavägen föreslås samt en passage över Ölmevallavägen. Likaså ges utrymme i detaljplanen att bygga ut en ny gång- och cykelväg parallellt med Ölmevallavägen på norra sidan. Utbyggnaden innebär att mark behöver tas i anspråk från Stockalid 1:13. En ny gång- och cykelbana föreslås även byggas ut längs den nya anslutningsvägen upp i området.

Utrymme finns i detaljplan för att bygga ut gång- och cykelvägen parallellt med Ölmevallavägen på norra sidan österut för att bindas samman med eventuell tillkommande exploatering som pekats ut i programmet.

Parkering

Bostädernas och förskolans parkeringsbehov ska lösas inom området genom i första hand parkering på den egna fastigheten alternativt genom gemensamhetsanläggningar. I mobilitetssyfte finns anledning att samordna parkering och på så sätt minska totalt antal parkeringar.

Planförslag

Baserat på områdets lokalisering i utkanten av Åsa och typ av bostäder beräknas parkeringsbehovet för bil vara 1,5-2 bilplatser per bostad inklusive plats för besökande. Eftersom parkeringsbehovet kan förändras med tiden kan ett mindre antal parkeringsplatser byggas i ett första skede för att sedan byggas ut med fler platser vid behov. För förskolan är bedömningen att cirka 18 platser behövs för personal samt 22 platser för hämta/lämna. Sammantaget är behovet 40 bilplatser.

Det ska finnas 1 cykelplats per boende under tak, helst i förråd, samt en cykelplats per 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 vanligt och kan vara ett komplement till bilen för kortare resor.



Illustration visar på hur parkering principiellt kan fördelas. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Kollektivtrafik

Åsa station är belägen cirka 500 meter från planområdet. Stationen trafikeras av Öresundståg och Västtåg. På vardagar avgår tågen två gånger i timman i varje riktning under morgon och eftermiddag och en gång i timman övrig tid. På helgen avgår tågen mot Göteborg tre gånger under morgonen och i motsatt riktning tre gånger under kvällen. Vid stationen finns en pendelparkering med cirka 290 parkeringsplatser för bil samt cirka 170 parkeringsplatser för cykel varav 130 är väderskyddade. Stationen går att nå med bil från planområdet via Ölmevallavägen och Kläppavägen. Gående och cyklister når stationen genom gång- och cykelvägar som löper längs Kläppavägen. Innan gång- och cykelvägen börjar måste dessa trafikanter i nuläget färdas i blandtrafik på Ölmevallavägen.

Närmaste busshållplats till planområdet är hållplats Kläppa, vilken är belägen på Kläppavägen, i höjd med infarten till Gustav Alberts väg och cirka 150 meter från planområdet fågelvägen. Hållplatsen trafikeras av busslinje 748, vilken går mellan Åsa och Kyrkoby. Busslinjen avgår på vardagar sju gånger per dag i riktning Kyrkoby-Åsa och fem gånger per dag i motsatt riktning. Busslinjen är en skolbusslinje, där alla får åka med, men trafikerar således inte på helger samt har färre avgångar under skollov (cirka tre i varje riktning). Hållplatsen är en dubbel stopphållplats, utformad med taktila ledstråk. Båda hållplatslägena har papperskorg och sittbänk. Utöver detta är det västergående hållplatsläget försett med väderskydd och cykelparkeringsplatser. Strax väster om hållplatsen passerar gång- och cykelvägen över Kläppavägen i en upphöjd, hastighetsdämpad, passage. Från planområdet nås busshållplatsen med bil via Ölmevallavägen och Kläppavägen, eller till fots eller cykel via blandtrafik på Ölmevallavägen och därefter drygt 100 meter gång- och cykelväg.

Busshållplats Buared är belägen cirka 900 meter sydost om korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen och trafikeras även den av busslinje 748.

Då den lokala kollektivtrafiken utgörs av en skolbuss bedöms utbudet av kollektivtrafik i området vara mycket begränsat.

Planförslag

Detaljplanen är utformat med avsikt att skapa goda kopplingar till hållplatsläget och pendeltågstationen. Anläggning av en ny gång- och cykelbana från bostadsområdet via Ölmevallavägen är ett sätt att uppmuntra gång- och cykel och kollektivtrafik som ett hållbart resealternativ.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I arbetet med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, *Va- och dagvattenutredning för detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheterna Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa, Kungsbacka kommun* (Dämningsverket AB, 2019-05-17, rev 2020-05-27).

Dagvatten som genereras i området idag avleds till dike som i sin tur ansluter nedströms till Bergbobäcken. Längs med dikets sträckning finns en kortare kulverterad sträcka. I dagsläget kan det uppstå dämning vid kulverteringens inlopp när det är stora flöden i diket. I övrigt finns inga kända allmänna kapacitetsproblem i diket som dagvatten avleds till.

Bergbobäcken ligger österut och ingår i dikningsföretaget "Nr 87 Bergbobäcken rf. 1921 Fredal, Hallen, Nygård, Larkärr, Bolg m.fl". Planområdet är inte inom dikningsföretagets utbredning men dagvatten avleds till dikningsföretaget. Bergbobäckens avrinningsområde är ungefär 10 kvadratkilometer varav cirka 2/3 består av jordbruksmark och cirka 1/3 består av skogs- och naturmark. En liten del av området är bebyggt. Bergbobäcken mynnar ut i Näsbofjorden som är en del av Kungsbackafjorden.

I utredningen har beräkningar genomförts som visar att flödeskapaciteten vid kulvertens inlopp är otillräcklig med avseende på avrinningsområdets storlek. Kapaciteten på trummorna nedströms kulverten med det dämnda utloppet är avsevärt större. Eftersom diket går igenom och nära befintliga byggnader eftersträvas det att flödet varken ska minska eller öka. Delvis för att diket är en tillgång för de som bor där och för att det inte ska föreligga förhöjd risk för skador vid stora flöden.

Planförslag

Hantering av dagvattnet föreslås ske genom avledning till en damm som anläggs på allmän plats PARK. Med rätt höjdsättning kan i stort sett allt vatten från bostadsområdet avledas till dammen, med undantag från angöringsgatan som behöver en egen hantering. Dagvattnet från gatan föreslås hanteras i dike samt fördröjas i magasin. Dammen kommer utgöra en del av kommunens dagvattenanläggning. I första hand föreslås slutna lösningar med rör i gatan som avleder vattnet mot dammen. Vattnet kan även ledas via öppna diken. På allmän plats PARK är syftet att bevara det öppna diket som finns i området i dag. Utrymme för att skapa möjlighet till fördröjning och rening finns på kvartersmark.

Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen efterlevs, innebär det att detaljplanen inte riskerar att försämrats status i recipienten, eller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status inom MKN i framtiden.

Skyfallsmodelleringen som DHI Sverige AB utförde 2013 visar att det i dagsläget uppstår stora flöden från avrinningsområdet och naturmarken som avvattnas via diket vid Stockalidsvägen. Dessa flöden ger upphov till stående vatten uppströms Stockalidsvägen, och även översvämningar emellanåt. DHI:s utredning visar att det redan i dagsläge finns ett behov av ett översvämningsskydd i den norra delen av området.

Vatten och avlopp

I dag finns det framdragna VA-ledningar i Stockalidsvägen. Kommun är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen utanför planområdet. Uppsamling av avloppsvattnet och distribution av dricksvattnet sker till de allmänna vatten- och spillvattenledningarna. Förbindelsepunkterna till fastigheten fastställs av kommun enligt ABVA (2009). I fastighetens förbindelsepunkt sätts rensbrunn för spillvattenservis och servisventil för vattenservis. Planområdet och dess bebyggelse ansluter sina VA-installationer till förbindelsepunkterna. I dag finns det framdragna VA-ledningar i Stockalidsvägen.

Sydväst om planområdet utmed Kläppavägen finns en befintlig vattenledning. Vattentrycket i det befintliga nätet längs med Kläppavägen bedöms vara cirka 56 mVp. Vattentrycket kan variera beroende på förbrukning. Längs med Kläppavägen sträcker sig en befintlig spillvattenledning av dimension 200 millimeter. Ledningen viker av mot Gustav Alberts väg och Nancys Promenad. I dagsläget avleder ledningen spillvatten från Kläppa samt från ett flertal andra områden belägna söder och väster om planområdet. Spillvattnet avleds västerut och når slutligen Ölmanäs Reningsverk där det renas.

I befintligt VA-system finns idag brister i nordöstra/ östra Åsa som behöver åtgärdas. Risk för kapacitetsbrist kan förekomma och därför finns behov av att genomföra en övergripande VA-utredning. En övergripande utredning, *VA- Dagvattenutredning Stockalid och Kläppa, Åsa* (Tyréns 2016-09-16), har tagits fram i samband med programarbetet, Planprogram för bostäder inom Stockalid 1:4, Kläppa 1:12, 1:13, 1:105 m fl. i Åsa som har föregått detaljplanen. Med nuvarande kunskap om området bedöms det finnas ett behov av att uppdatera den och ta höjd för en längre tidshorisont samt planerade framtida projekt.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten. Nya ledningar förläggs i allmän plats GATA. Kommunen har möjlighet att försörja området med dricksvatten och hantera spillvattnet. För att klara hanteringen kommer det att krävas en utbyggnad av ledningar samt tryckstegringsanläggning. Erforderliga utrymmen för tekniska anläggningar säkras inom planområdet. Ett område ligger i anslutning till infartsvägen samt ett centralt i området.

Brandvattenförsörjning

Området är idag inte bebyggt och saknar brandposter.

Planförslag

Inom området föreslås tre brandposter placeras utmed ett minsta avstånd 150 meter från varandra. Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem, enligt VAV P83. Brandposterna ska uppfylla kapacitet enligt VAV P83 områdestyp A1. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras vid bygglov.

Värme och energi

Fjärrvärme finns inte utbyggt till området.

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.

El och Tele

Idag finns det en nätstation vid Kläppavägen/Ölmevallavägen. Ledningsägaren i området, Ellevio, har gjort en tidig preliminär bedömning att befintlig nätstation som idag är fullt belastad kan bytas för att få ytterligare kapacitet. Teleanslutningar finns i Ölmevallavägen.

Inom aktuellt område finns befintliga luftledningar för lågspänning 0,4kV samt jordkablar för högspänning 10kV, som ägs av Ellevio.

Idag går befintliga ledningar över fastigheten Stockalid 1:4 och Stockalid 1:39. Ledningarna utgör teleledningar som saknar tillstånd, de är gamla kablar som är förlagda enligt då gällande regler. En del av dessa är ej i bruk.

Planförslag

Erforderliga ytor för nätstationer samt transformatorstationer finns inom området. Beroende på utformning av området och elbehovet, måste en ny nätstation (dubbel-transformatorstation) 10/0.4kV placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. I planförslaget föreslås en yta centralt i området. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och från nya nätstationen till de olika huskropparna. Nya ledningar förläggs i allmän plats GATA.

I planförslaget föreslås ytan för befintlig nätstation vid korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen planläggas för tekniska anläggningar och möjliggöra för en utbyggnad för att tillgodose en framtida kapacitetsökning. Beroende på eventuella önskemål om vilka effekter som önskas i området kan Ellevios anläggningar behöva utformas på olika sätt.

Vid uppförande av förskolan på fastigheten Stockalid 1:4 och Stockalid 1:39 kan befintliga kablar behöva flyttas. Dessa föreslås förläggas inom allmän plats, VÄG. Det finns även utrymme för nya mellanspäningskablar längs den nya gatan inom bostadsområdet.

Bredband

Anslutningspunkt för optoledningar/bredband finns i Ölmevallavägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Åsa vid idrottsplatsen, cirka 3,5 kilometer från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan ta sig fram via nya gator. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus inom planområdet. Inom området finns plats för miljöhus, alternativt molucker. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Buller

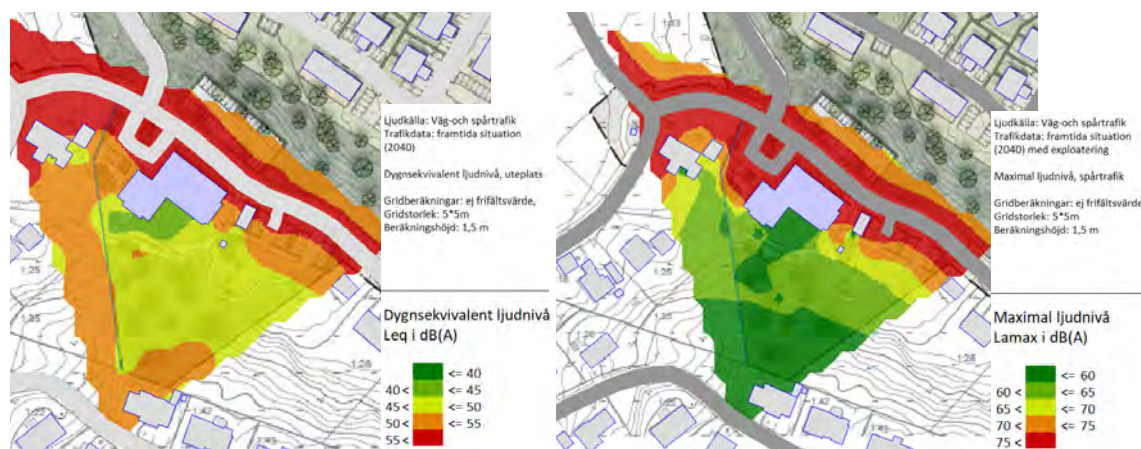
I den fördjupade översiktsplanen för Åsa har en översiktlig analys av buller med hänsyn till järnvägen samt Kläppavägen gjorts. Denna visar att inga förväntade problem med hänsyn till buller finns för planområdet.

En bullerutredning har tagits fram av Cowi, 2020-05-27. Utredningen visar att gällande riktvärden för buller kan klaras genom lokala åtgärder både inom skolområdet samt för de planerade bostäderna. Säkerställande kring detta sker vid bygglovsprövningen.

Planområdet har utretts utifrån eventuell påverkan från Västkustbanan som ligger cirka 500 meter från planområdet, vilket är en källa till bakgrundbuller i området. I utredningen har en framtida situation för år 2040 (väg- och spårtrafik) beräknats för planområdet. Beräkningar har även gjorts utan exploatering med syfte att se exploaterings bidrag till ljudnivåer i området. Resultaten för planerade bostäder har jämförts med gällande riktvärden enligt förordningen om trafikbuller, SFS 2015:216. Resultaten för förskolan har jämförts med Naturvårdsverkets vägledning NV-01534-17 "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik". Resultaten visar att riktvärdet för buller vid fasad och förskolgården innehålls. Däremot klarar inte uteplatser vid alla bostäder riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå. Rekommendationen är att anordna gemensamma uteplatser på de platser där riktvärdet klaras, alternativt se närmare på lokala bullerdämpande åtgärder för att klara riktvärdena vid lokala uteplatser. Vid jämförelse mellan ljudnivåer 2040 med och utan exploatering visar resultaten att exploaterings bidrag till ljudnivåer i närområdet är marginell.

Planförslag

Säkerställande kring att riktvärden uppnås sker vid bygglovsprövningen. Bullerutredningen (Cowi, 2020-05-27) visar att lokala åtgärder krävs att uppnå god ljudnivå vid uteplatser samt på föreskolegården. Lokala åtgärder kan genomföras inom kvartersmark. Inom kvartersmark för användningen utbildningslokaler (S) säkerställs ljudnivån på förskolans gård genom skyddsbestämmelser. Bestämmelserna anger att *"Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA"*. Vidare finns en bestämmelse om att bullerskydd upp till 2,0 meter får uppföras inom området som regleras med prickmark. Gården kan även skärmars av byggnaden och plank kan utgöra komplement till skydd beroende på byggnadens utformning och placering.



Framtida situation (2040) dygnsekvivalent ljudnivå, uteplats vid fastigheten för utbildningslokal söder om Ölmevallavägen. (Bild: COWI AB)

Framtida situation (2040) maximal ljudnivå, spårtrafik. (Bild: COWI AB)

Farligt gods

Inga riskkällor i form av transportleder för farligt gods eller verksamheter med hantering av brandfarlig eller explosiv vara har identifierats i planområdets närhet.

Risk för översvämning/skred

Vid kraftiga skyfall finns det risk för att stora flöden uppstår i området. Genomförd skyfallsmodelleringen (DHI, 2013) visar att det i dagsläget uppstår stora flöden från naturmarken som ger stående vatten norr om det befintliga diket. DHI:s utredning visar att det i dagsläget finns ett behov av ett översvämningsskydd i den norra delen av området.

Ingen risk för skred inom området bedöms förekomma. Totalstabiliteten inom planområdet bedöms tillfredställande då området huvudsakligen består av fast mark eller berg i dagen.

Planförslag

Eftersom det nya området innebär att nya hårdgjorda ytor tillkommer så är det även sannolikt att flöden som uppkommer på grund av stora skyfall (100-årsregn) också ökar. En ny bräddningsledning för skyfall har i tidigare utredningar föreslagits i Stockalidsvägen för att hantera extrema skyfall och minimera skador på befintlig bebyggelse. Ytterligare fördröjning av sådana extrema flöden längre nedströms i systemet har även föreslagits för kommunen (Tyrens 2016-09-16).

Byggnader inom området ska placeras över gatunivå och mark ska slutta utåt från samtliga byggnader för att extrema skyfall ska kunna ledas undan. Eftersom det finns goda marklutningar och området ligger på en höjd är förutsättningarna för detta goda.

Elektromagnetiska fält

Det finns en luftledning söder om planområdet. Ledningsägaren Ellevio som uppger att den aktuella elledning är av typen Aluse 50/70 som har en spänning på 220/400 V. Strålningen från denna typ av ledning är försumbar och kräver inga åtgärder.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras vid startbeskedet. Planområdet ligger inom det område som normalt nås av räddningstjänsten inom 20 minuter enligt fastställt handlingsprogram för 2016–2019.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas innebär det att marken inte bebyggs med bostäder och att marken fortsatt skulle vara ett skogsbeklätt bergsparti. Möjlighet till utbyggnad av blandade bostadstyper och förskola kommer inte att ske i denna del av Åsa.

Miljökonsekvenser

Utredningar tillhörande detaljplanen har visat på en liten eller ingen påverkan på miljön.

I planarbetet har det tagits fram en fladdermusinventering och ett utlåtande av eventuell påverkan på fladdermöss av Calluna (2019). Insamlade data pekar mot att det inte förekommer någon överhängande risk att påverka fladdermusfaunan i en sådan grad att skyddsåtgärder behöver vidtas. Det går inte att utesluta att kolonier av framförallt nordfladdermus använder sig av området för födosök och att individer använder sig av enstaka hålträd som viloplatser. Sammanfattningsvis bedömer Calluna att exploateringen inte kommer påverka någon av de förekommande arternas bevarandestatus negativt. Det är dock svårt att veta exakt hur en exploatering i området kommer att påverka fladdermusfaunan annat än att säga att det sannolikt är negativt i någon omfattning utifrån att tillämpa försiktighetsprincipen. I fladdermusinventeringen framgår rekommendation att utpekade hålträd sparas om möjligt i vidare planering. Vid exploatering i de utpekade ytorna med biotopkvaliteter för fladdermöss bör så stor del som möjligt lämnas orört.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Bedömning ska göras enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB 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 § MB.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Nybyggnation inom ett tidigare obebyggt område kommer innebära ett ianspråkstagande och omvandling av ett naturområde.

Bedömningen är att området inte hyser några särskilda värden. När området är utbyggt är ambitionen att områdets rekreativavärden kan öka genom att nya stigar och infrastruktur tillgängliggör området.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att påverkas. Bebyggelsen har anpassats till terrängen och placeras i lämpliga lägen för att undvika negativ påverkan. Höjder har anpassats till synlighet från Åsa stations läge. Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska harmonisera med landskapssiluetten. För att minska påverkan på landskapsbilden är det nödvändigt att befintliga träd sparas. Återplantering inom området på kvartersmark är värdefullt för landskapsbilden. Särskilt i byggrätten som vätter mot Ölmevallavägen. Sammantaget är bedömningen att påverkan är liten utifrån att endast tvåvåningshus möjliggörs samt att ett område planlagt som allmän plats NATUR sparas framför bebyggelsen mot Ölmevallavägen.

Markförhållanden

Den geotekniska utredningen (Inhouse Tech 2019-05-23) bedömer inte att grundläggning av planerade byggnader och anläggningar på berg ger upphov till sättningsproblematik då aktuellt område utgörs till stor del av berg och små mäktigheter av mulljord och friktionsjord på berg.

Vattenförhållanden

Vid anläggande av dagvattendammen kan dikets läge komma att påverkas. Dock regleras diket genom planbestämmelse vilket innebär att diket kommer finnas kvar, men i annat läge.

Trafikrelaterade frågor

Exploateringen kommer att ge en ökning av trafiken och därmed belastning på Ölmevallavägen och Kläppavägen. För att tillgodose den ökade trafiken till bostadsområdet och förskolan behöver Ölmevallavägen breddas fram till angöringsvägen upp i planområdet. Tillgängligheten samt framkomligheten till planområdet bedöms som tillfredsställande, och med en breddning av Ölmevallavägen kan den ytterligare förbättrats.

Utformningen av detaljplanen möjliggör utbyggnad av gång- och cykel med en ny koppling mot Åsa station och Åsa.

För att möta ökade trafikmängder genererade av framtida utbyggnadsplaner söder om planområdet som möjliggörs i planprogrammet samt eventuell ökad framtida linjetrafik utmed Ölmevallavägen kan vägen behöva breddas norrut. Detaljplanen möjliggör för en framtida breddning.

Utformningen av nya gator har gjorts med hänsyn till befintliga förhållanden. Allmän plats möjliggör för en bredare sektion än vad som är eftersträvarsvärt för körbanan.

Då trafikflödena efter exploateringen fortsatt är att betrakta som mycket låga bedöms inga kapacitetsproblem uppstå i korsningen Ölmevallvägen/Kläppavägen. Inte heller med en uppräknad av trafiken med 1 % per år fram till år 2040 beräknas ÅDT för Ölmevallavägen överstiga 1 100 fordon/dygn.

Färdmedelsfördelningen i trafikstringen uppskattas till 75 % bil, 7 % kollektivtrafik, 3 % cykel, 12 % till fots samt 3 % med annat. Den framräknade trafikstringen stämmer väl överens med den resvaneundersökning som genomfördes av Kungsbacka kommun under 2017.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen ger inte upphov till betydande risker för människors hälsa.

I tillhörande trafikutredning föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder vilket kan bidra till en förbättrad säkerhet i korsningen. Dock är detta inget som detaljplanen kan reglera.

Naturresurser

Nybyggnation inom ett tidigare obebyggt område kommer innebära anspråk och förändring av naturområdet. Ingen särskild naturresurs bedöms påverkas. I ett större perspektiv ses området som fördelaktigt att ta i anspråk eftersom det ej påverkar tillgång på jordbruksmark negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Bedöms ej påverkas.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Bergbobäcken, som är recipient av dagvattnet från planområdet, tillhör delavrinningsområdet "Rinner mot Yttre Kungsbackafjorden" (636709-127944), Bergbobäcken saknar klassning av ekologisk status enligt VISS (2019). Kungsbacka kommun har i sin dagvattenpolicy klassat bäcken som mindre känslig. Klassningen som Kungsbacka kommun har gjort är baserad på kända naturvärden och den bedömda känsligheten för den påverkan som nuvarande dagvattentillförsel kan medföra. Bergbobäcken saknar även klassning av kemisk status enligt VISS (2019).

Bergbobäcken mynnar ut i Näsbofjorden som är en del av Kungsbackafjorden (SE572135-120141). Yttre Kungsbackafjordens ekologiska status är klassad som måttlig. Detta bland annat på grund av måttlig status på parametern bottenfauna. Kravet är god ekologisk status 2027. Yttre Kungsbackafjorden uppnår inte heller god kemisk status på grund av PDBE samt kvicksilver. PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. Länsstyrelsen har belyst att Yttre Kungsbackafjorden har problem med miljögifter på grund av kvicksilverhalter i biota (vilket är den enhet gränsvärdet mäts i för kvicksilverhalten) som överskrider gränsvärdet på 20 µg/kg. För höga halter av PBDE och kvicksilver finns i samtliga vattendrag i Sverige.

Beräkningarna har genomförts som visar att det går att skapa en dagvattenhantering inom planområdet som inte motverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN).

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Planen bedöms bidra positivt till målet god bebyggd miljö.

Visionen för Kungsbacka kommun säger att Kungsbacka skall utvecklas till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar kommun och för att uppnå just detta måste kommunen arbeta vidare med våra miljömål och fokusera tydligare inom ett antal områden.

Kommunen har formulerat egna miljömål kopplade till God bebyggd miljö:

1. Nya bostäder och verksamheter ska alltid planeras så att behoven av biltransporter minskas.

Inom planområdet ges möjlighet till transport med cykel. Eftersom en förskola lokaliseras i närheten av bostäder kan hämtning och lämning ske utan att vara beroende av bil. Däremot är det troligt att arbetspendling sker med bil.

2. Tätorterna ska ha en utvecklad och kvalitativ grönstruktur för hälsa, natur- och kulturmiljö samt rekreation.

Detaljplanen säkerställer en struktur där detta möjliggörs.

3. Inför planarbete i områden där äldre byggnader finns, ska en kulturhistorisk utredning göras. Stöd finns i den inventering av kulturhistoriska byggnader som genomförts av Länsstyrelsen.

Ej aktuellt.

4. Kommunen ska verka för utbyggnad av förnyelsebar energi.

Uppvärmning inom planområdet kommer studeras vidare i fortsatt projekt och regleras ej i detaljplan

5. Alla nybyggda bostäder inom planlagt område bör senast år 2015 vara utformade så att byggnadens energianvändning uppgår till högst 90 kWh m² och år.

Detaljplanen avser nybyggnation, vilket innebär att detta ska följas.

6. I detaljplaner ska energianvändningen styras till förnyelsebara energikällor.

Energieffektiva huskonstruktioner uppmuntras.

7. Trafikbullret ska minska kontinuerligt, särskilt i kommunens tätbefolkade områden.

Bedömning är att en trafikökning kommer att ske men att den kommer att vara begränsad. Den totala trafikökningen innebär ingen negativ omgivningspåverkan.

8. Byggnader där människor vistas ska ha radonhalter som understiger gränsvärdet 200 Bq/m³ luft.

Översiktliga mätningar av radongashalten i marken och gammastrålningen av berghällarna har utförts i cirka 60 punkter inom aktuellt planområde. Mätningarna utfördes den 2019-05-21 och redovisas i *PM Geoteknik - Detaljplan, exploatering av bostäder och förskola inom fastigheten Stockalid 1:4, Bilaga 2* (Inhouse Tech 2019-05-23). Mätningarna visar att marken klassificeras som låg- till normalradonmark med uppmätta värden på radongas inom intervallet av 1-10 kBq/m³ och uppmätta värden på gammastrålning inom intervallet av 0,11–0,15 µSv/h. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Övriga miljömål bedöms ej påverkas alternativt ej vara av relevans för planens genomförande.

Påverkan på NATURA 2000

Närmsta Natura 2000- område är Kungsbackafjorden som omfattar både Art- och habitatdirektivet samt Fågeldirektivet och är även naturreservat. Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Kungsbackafjorden. Området är växtgeografiskt intressant och flera arter har här sin svenska nord- respektive sydgräns. Norskestarr, strandstarr och saltstarr är exempel på det förstnämnda, medan smal kärringtand är exempel på det senare. Fågellivet är rikt och fjorden hyser ett värdefullt marint liv. Syftet för Kungsbackafjorden Natura 2000- område är att bidra till att bevarandestatusen för de naturtyper som kännetecknar området, är gynnsam inom kontinental region samt att gynnsam bevarandestatus uppnås inom kontinental region för växt och djurarterna.

Bebyggelsen tros inte påverka eller försvåra bevarandeplanen för Natura 2000-området och faller inte inom de potentiella hot som listats i bevarandeplanen. Därmed görs bedömningen att planarbetet inte kommer medföra betydande påverkan på Kungsbackafjordens Natura 2000- område.

Strandskydd

Diket inom planområdet omfattas ej av strandskydd.

För att fastsätta eventuellt strandskydd har planområdet inventerats i fält av kommunekolog som gjort bedömningen att vattendraget längs skogsbrynet i norra delen av planområdet utgör ett dike. Vattendraget har en tydlig dikeskaraktär och är kraftigt kanaliserat. Det finns ingen utvecklad strandzon utan dikeskanten är gräsbeklädd. Vattenföringen är låg och sannolikt går diket torrlagt under perioder. Som komplement till fältbesöket har historiska kartor från 1863 (Generalstabskartan) till 1965 (häradsekonomiska och ekonomiska kartan) studerats. Diket mynnar i Bergbobäcken men är inte uttritad som vattendrag i de historiska kartorna. Bedömningen är därför att diket inte omfattas av generellt strandskydd.

Diket bedöms dock omfattas av generellt biotopskydd, då ena sidan av diket gränsar till åkermark. För eventuella åtgärder i och i nära anslutning till diket ska därför biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.

Biotopskydd

En inventering av befintliga stenmurar samt vattendrag har genomförts av Calluna. Stenmurarna omfattas ej av biotopskydd men det finns andra partier av de befintliga stenmurarna som bedöms omfattas av biotopskydd. Inventeringen visar att det finns ett mindre vattendrag och två stenmurar som är skyddade enligt det generella biotopskyddet inom investeringsområdet. Ansökan om dispens från biotopskydden behöver göras.

Vattenverksamhet

Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. En eventuell ändring av bäckens sträckning utgör en vattenverksamhet och kräver ansökan. Likaså anläggning av dagvattendammen kräver anmälan. Ansökan om vattenverksamhet söks i samband med att åtgärderna planeras.

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812).

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden. Inom Åsa finns sammanlagt ett stort antal gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap på allmänna platser.

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.

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

Området kommer däremot vara anslutet till allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenhantering där kommunen är ansvarig.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för drygt 80 bostäder, vilket i relation till Åsas storlek är ett stort tillskott. Bostäderna bedöms trots detta leda till relativt små sociala konsekvenser för Åsa i stort men lokalt kan det komma att innebära förändring vad beträffar de sociala aspekterna.

Planförslaget innebär tillskott av nya boendeformer inom ett område som domineras av enfamiljshus, vilket kan leda till en större mångfald och även en omflyttning.

Ett uppförande av en förskola i området underlättar för vardagslivet både för de som redan bor i närområdet samt för de som kommer att flytta in i området.

Inom planområdet tillskapas ytor för utevistelse vilket skapar möjlighet för spontana möten, främjande av barns lek och plats för boende i närområdet att mötas.

En utbyggnad av gång-och cykelvägen som idag slutar strax söder om området samt trafik-säkerhetshöjande åtgärder vid korsningen Kläppavägen/Ölmevallavägen kommer att bidra till en förbättrad upplevelse av trygghet samt att mobiliteten i området ökar.

Det tillskott av bostäder som planförslaget möjliggör kommer att bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafik, vilket på sikt kan ge underlag till ett ökat antal avgångar. Dock ser Hal-landstrafiken begränsade möjligheter i nuläget att utveckla den befintliga busstrafiken.

Genomförandebeskrivning

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

Detaljplanens tidsplan

Samråd:	3 kv. 2019
Granskning:	1 kv. 2021
Antagande byggnadsnämnden:	1 kv. 2022
Laga kraft:	1 kv. 2022
(förutsatt att planen inte överklagas)	

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, upphäver eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Stockalid 1:4 som utgör huvuddelen av planområdet är i privat ägo och kommer att exploateras av Nordr Villatomter AB och Eksta Bostads AB. Eksta Bostads AB äger även Stockalid 1:39 genom sitt dotterbolag Tempohus Kungsbacka AB.

Inom området finns en mast för telekommunikation och en gemensamhetsanläggning för avlopp.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver delat huvudmannaskap för allmän plats. För denna detaljplan innebär det att exploatören är ansvarig för utbyggnad av all allmän plats med enskilt huvudmannaskap och framtida fastighetsägare ansvarar för framtida drift och underhåll av denna allmänna plats. Allmän plats, med enskilt huvudmannaskap, inom planområdet omfattar vägar, gator, park och natur.

Efter utbyggnaden, av anläggningarna med enskilt huvudmannaskap, ska anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening för framtida förvaltning, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Inom området för "PARK₁" i nordvästra delen av detaljplanen är kommunen huvudman för den allmänna platsen och ansvarar där för utbyggnad och framtida drift av mark med tillhörande anläggningar.

För allmän plats Väg är Trafikverket väghållare, och således skyldig att iordningställa vägen, se vidare under avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom planområdet ska det byggas bostäder med tillhörande anläggningar samt utbildningslokaler. Exploatörerna ansvarar för utbyggnaden av bostadsmarken med tillhörande anläggningar såsom lekplats, kvartersgator, parkering, med mera.

Området för utbildningslokaler ska förvärfas av kommunen som, genom Förvaltningen för Service, också ansvarar för utbyggnaden av förskolan. Befintliga byggnader ska rivas vilket avtalas om mellan exploatören och kommunen vid köp av förskolefastigheten.

Ansaret för utbyggnaden av parkeringen, inklusive rivning av befintlig byggnad på norra sidan av Ölmevallavägen avtalas om mellan exploatören och kommunen.

Framtida drift och underhåll på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ansaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov skall överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar utanför planområdet

För omhändertagande av eventuellt bräddat dagvatten från dagvattenmagasin kan ny bräddningsledning behöva byggas i Stockalidsvägen. Tillgänglighet löses genom avtal.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalen ska behandla bland annat förvärv av förskolefastigheten, ansvarsfrågan vad beträffar kostnadsfördelning och utbyggnaden av åtgärder inom planområdet och kommunen samt exploatörens ansvar att bygga ut VA-anläggning kopplat till erläggandet av avgift enligt kommunens VA-taxa.

Avtalen rörande förskolefastigheten och exploateringsåtgärder skall vara undertecknat innan detaljplanen antas medan avtalet angående va-frågor skall undertecknas innan byggnation påbörjas.

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Kommunen skall teckna avtal med Trafikverket angående åtgärder som ska göras på Trafikverkets anläggning och kostnadsansvar för dessa. Åtagandet enligt detta avtal skall överföras på exploatörerna enligt ovan.

Avtal mellan exploatören och övriga

Exploatörerna har upprättat köpeavtal med ägaren till Stockalid 1:4 om förvärv av del av fastigheten i exploateringssyfte.

Avtal ska upprättas mellan exploatörerna och ägarna till telekommunikationsmasten angående

ende flytt av denna.

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

Avtal skall upprättas med ägaren av Stockalid 1:13 angående ersättning för intrång med anledning av breddning av vägområdet.

Avtal skall tecknas mellan exploatören och deltagande fastigheter i Stockalid ga:2 om ansvar och kostnader för borttagandet av densamma samt kostnaderna för lantmäteriförrättning i samband med borttagandet. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överlåtas till kommunen utan krav på ersättning.

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen, gata, natur och park.

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 kallade fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och eventuell ledningsrättsåtgärd.

Från stamfastigheten Stockalid 1:4 skall lämpliga fastigheter för bostadsändamål och parkering avstyckas. Vidare skall allmän plats med kommunalt huvudmannaskap avstyckas till egen fastighet.

Förskolefastigheten bildas genom att mark från Stockalid 1:4 förs till Stockalid 1:39 genom fastighetsreglering.

De markområden som utgör allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap kan antingen avstyckas från stamfastigheten för att bilda marksamfällighet alternativt upplåtas med servitutsrätt.

Område för Teknisk anläggning E kan antingen avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt.

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

Vägrätt

För eventuell breddning av Ölmevallavägen och fysiska åtgärder i korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen kan ny vägplan behöva upprättas för att säkerställa vägrätt på ianspråktagen mark.

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.

För förvaltning av allmän plats, med enskilt huvudmannaskap, ska gemensamhetsanläggning bildas. Ingående anläggningar bör vara gata, natur, parkmark med tillhörande anläggningar för lek. Samtliga bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet skall vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

I det fall den del av det västra området som är avsedd för parhus indelas i flera fastigheter finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för allmänna ytor såsom kvartersgator, parkering och lektytor.

I det fall parkeringen i nordväst brukas av flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas för denna anläggning.

För parkeringsanläggningen norr om Ölmevallavägen kan gemensamhetsanläggning bildas om anläggningen ska brukas av mer än en fastighet.

I planens nordvästra hörn, inom naturmark, finns idag gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (Stockalid ga:2). Denna anläggning är ur drift och de ingående fastigheterna är kopplade till annan avloppsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bör tas bort och ersättning för den minskade belastningen kan uppkomma.

För förvaltning av gemensamhetsanläggningar bör en eller flera samfällighetsföreningar bildas med ingående fastigheter som delägare. Föreningen ansvarar sedan för framtida drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna. Samfällighetsföreningen bildas företrädesvis samtidigt som gemensamhetsanläggningen bildas.

Servitut

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

Ledningsrätt

Kommunens VA-ledningar skall säkerställas med ledningsrätt. Markåtkomst för ledningarna sker utan krav på ersättning från exploitören. I övrigt bedöms inte planen inte ge upphov till att någon ledningsrätt ska bildas.

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

Markavvattningsföretag

Diket som avleder dagvatten från planområdet mynnar ut i Bergbobäcken som ingår i dikningsföretaget "Nr 87 Bergbobäcken rf Fredal, Hallen, Nygård, Larkärr, Bolg m fl"

Stockalid 1:4 har andelar i dikningsföretaget. Dessa andelar övertas av kommunen såsom huvudman för dagvattenhanteringen inom planområdet. Övertagandet av andelarna i dikningsföretaget regleras i avtal mellan parterna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploitören ansöker och bekostar ovanstående fastighetsbildning om inget annat avtalats.

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

Tekniska frågor

Trafik

Planen möjliggör för utbyggnad av separat gång- och cykelbana genom breddning av vägområdet för Ölmevallavägen. Vidare kan åtgärder vidtas i korsningen Ölmevallavägen/Kläppavägen vilket kan förbättra säkerheten ytterligare. I trafikutredningen tillhörande detaljplanen föreslås främst att tydliggöra väjningsförhållanden i korsningen. Kostnadsbärare för dessa åtgärder regleras i avtal mellan kommunen, Trafikverket och exploatörerna.

Gator och övrig allmän plats

All utbyggnad av gatorna och annan allmän plats, med enskilt huvudmannaskap, inom planområdet ombesörjs och bekostas av exploatörerna. Utbyggnaden av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ombesörjs och bekostas av exploatören genom uttag av exploateringsbidrag.

Parkering

All parkering för den nya bostadsbebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark.

Förskolefastighetens behov av parkering ordnas dels på egen fastighet men också på norra sidan av Ölmevallavägen. Parkeringen kan komma att utgöra parkering för fler fastigheter och utbyggnaden och framtida drift av anläggningen får då bekostas av de delaktiga fastigheterna.

Vatten- och avlopp

Exploatörerna bygger ut vatten och avloppsledningar inom detaljplaneområdet och överlämnar dessa efter färdigställande till kommunen. Anslutningspunkter anvisas av kommunen.

Dagvatten

Fördröjning av dagvattnet från området kommer att ske med en öppen dagvattenlösning innan det släpps ut i befintliga diken. Åtgärderna beräknas innebära att påverkan på avrinningssystem nedströms minskar.

Övriga ledningar

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.

Geoteknik

Bergets stabilitet bedöms i dagsläget som tillfredställande. Dock bör det efter utförd bergschakt utföras ny bergsbesiktning för att utreda behovet av bergsförstärkning. Exploatörerna ansvarar för och bekosta ytterligare utredningar och åtgärder.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen ska bygga en förskola inom planområdet vilket innebär en investering för Förvaltningen för Service både vad gäller markförvärv och kommande byggnation med tillhö-

rande anläggningar.

Kommunen bygger ut allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnadskostnaden täcks av exploateringsbidrag från exploatören.

Kommunen genom Förvaltningen för Teknik får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar, dagvattendammarna samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

I övrigt förväntas detaljplanen inte innebära några kostnader för kommunen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Förvaltningen för Teknik får kostnader för drift och underhåll av allmän plats, dagvattendamm och VA-ledningar.

Kommunen genom Förvaltningen för Service får kostnader för drift och underhåll av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och VA-ledningar med mera.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna vägar, såsom framtagande av vägplaner med mera. Vidare skall exploatören genom lämnande av exploateringsbidrag bekosta utbyggnaden av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Stockalid 1:4

Exploateringsfastigheten, som kommer att ägas av exploatören. Exploateringen av fastigheten kommer att innebära kostnader i form av utbyggnad av allmän plats, lantmäterikostnader samt exploatering av kvartersmark. Försäljning av kvartersmarken kommer att generera intäkter som förväntas ge ett överskott till exploatören.

Stockalid 1:39

Fastigheten som kommer att bilda tomt för utbildningslokal, ägs av exploatören helägt dotterbolag och kommer att säljas till kommunen. Försäljningen genererar ett överskott till exploatören.

Stockalid 1:13

Blir berörd av intrång i samband med att korsningen Ölmevallvägen/Kläppavägen justeras och vid breddning av Ölmevallvägen samt utbyggnad av gång- och cykelväg. Fastighetsägaren erhåller ersättning för intrånget.

Stockalid 1:37-38

Är delägare i Stockalid ga:2 som kommer att upphävas. Inga kostnader för detta belastar fastigheterna och eventuellt kan ersättning utgå för den minskade belastningen, på Stockalid 1:4, som borttagandet av gemensamhetsanläggning innebär.

Stockalid ga:2

Kan upphävas. Kostnaden för detta samt eventuell ersättning för den minskade belastningen på Stockalid 1:4 betalas av exploatörerna.



Vybild från Åsa station.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt